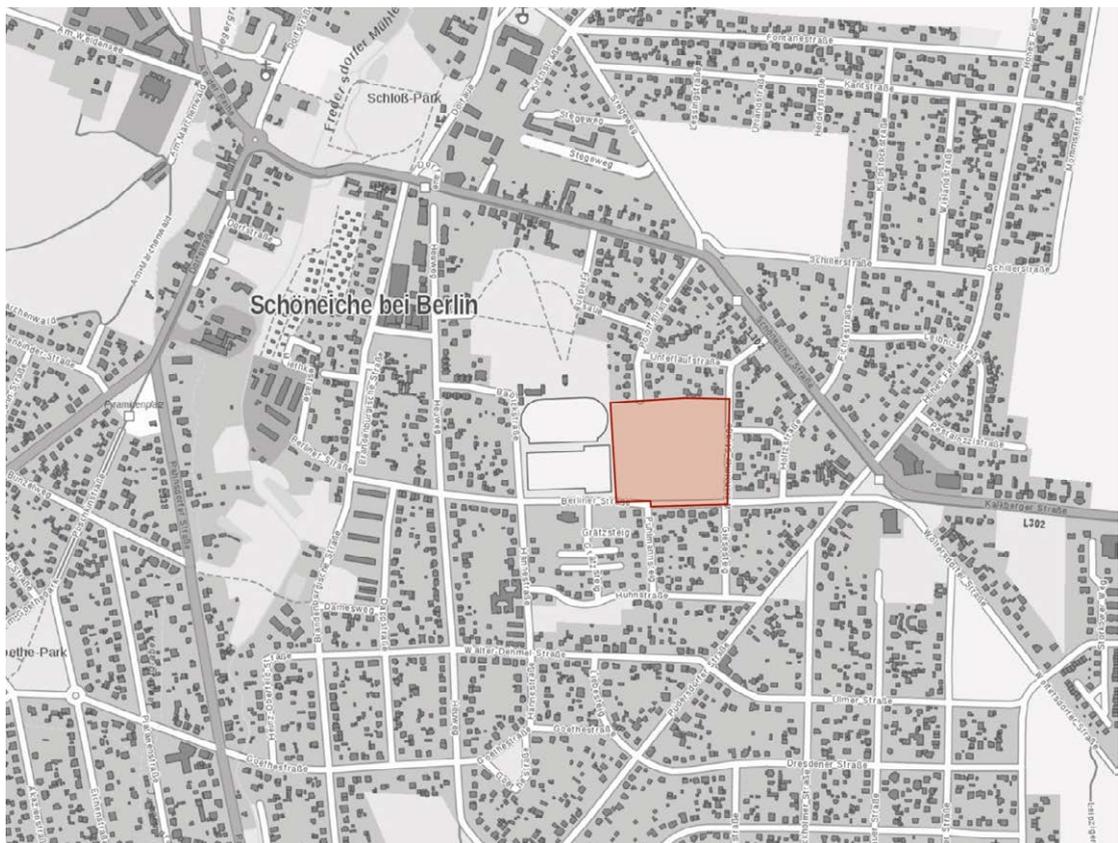


**Bebauungsplan 20/16 „Berliner Straße-Nord“  
der Gemeinde Schöneiche bei Berlin**

**BEGRÜNDUNG**  
zum Bauordnungsplanentwurf gem. § 2a BauGB



**Abbildung: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.**  
(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer, GeoBasis-DE/LGB/BKG <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>)

**Verfahrensstand: SATZUNG**  
Fassung vom 02.11.2020

Verfahrensträger: **Gemeinde Schöneiche bei Berlin**  
Dorfau 1  
15566 Schöneiche bei Berlin

Verfasser: **mayerwittig** Architekten und Stadtplaner GbR  
Hubertstraße 7  
03044 Cottbus

mit **Martina Faller**  
Freie Landschaftsplanerin  
Köpenicker Straße 154a  
Aufgang D  
10997 Berlin

<b>1. EINFÜHRUNG</b>	<b>8</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	8
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	8
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	9
<b>2. AUSGANGSSITUATION</b>	<b>10</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld	10
2.2 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse	11
2.3 Verkehrserschließung	11
2.4 Ver- und Entsorgung	12
2.5 Topographie, Geologie und Hydrologie	12
2.6 Schallemissionen und -immissionen	13
2.7 Altlasten und Kampfmittel	14
2.8 Denkmalschutz	14
<b>3. PLANUNGSBINDUNGEN</b>	<b>16</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	16
3.2 Raumordnung und Landesplanung	16
3.3 Flächennutzungsplanung	17
3.4 Integriertes Ortsentwicklungskonzept (INOEK)	19
3.5 Verkehrskonzept – Konzept zur integrierten Verkehrsentwicklung (1997)	20
3.6 Straßenbaukonzeption 2007 und Maßnahmenkonzeption 2017	21
3.7 Lärmaktionsplan	21
3.8 Bedarfskonzeption kommunale Hochbauten	21
3.9 Konzeption – Nachhaltige Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte	21
3.10 Rahmenplan Ortsmitte	22
3.11 Bebauungsplan 10/98 „Berliner Straße Süd“ (i. d. F. der 1. Änderung von 2008)	22
<b>4. PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>23</b>
4.1 Städtebauliche Konzeption	23
4.2 Grünplanerische Konzeption	28
4.3 Verkehrskonzept	29
<b>5. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>31</b>
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	31
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	31
5.1.2 Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmungen Vereinsheim und Kleinsportfelder	32

5.1.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	33
5.1.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22f. BauNVO)	35
5.1.5	Größe der Baugrundstücke	37
5.1.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	37
5.1.7	Verkehrsflächen und Wegerecht	38
5.1.8	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz	39
5.1.9	Grünordnerische Festsetzungen	41
5.1.10	Nachrichtliche Übernahmen	47
5.1.11	Hinweise	48
<b>6.</b>	<b>UMWELTBERICHT (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)</b>	<b>49</b>
6.1	Einleitung	49
6.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	49
6.1.2	Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben	50
6.1.3	Bedarf an Grund und Boden	51
6.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	51
6.1.4.1	Fachgesetze	51
6.1.4.2	Fachpläne	55
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	57
6.2.1	Schutzgut Tiere	57
6.2.2	Schutzgut Pflanzen	58
6.2.3	Schutzgut Fläche	60
6.2.4	Schutzgut Boden	60
6.2.5	Schutzgut Wasser	61
6.2.6	Schutzgut Luft	62
6.2.7	Schutzgut Klima	63
6.2.8	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	63
6.2.9	Biologische Vielfalt	63
6.2.10	Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete	64
6.2.11	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	64
6.2.12	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	64
6.2.13	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	64

6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	64
6.3.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	64
6.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	65
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	65
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	66
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	66
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	67
6.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	67
6.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	68
6.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt	68
6.3.10	Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete	68
6.3.11	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	68
6.3.12	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	69
6.3.13	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	70
6.3.14	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	71
6.3.15	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	71
6.3.16	Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	71
6.3.17	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	71
6.3.18	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	71
6.3.19	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	72
6.3.20	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	72
6.3.21	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	72
6.3.22	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	72
6.3.23	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	72
6.4	Artenschutzrechtliche Betrachtung	73
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)	73
6.5.1	Einleitung	73
6.5.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	73
6.5.3	Ausgleichsmaßnahmen	74

6.5.4	Ersatzmaßnahmen	74
6.5.5	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	75
6.5.5.1	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	75
6.5.5.2	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch	75
6.5.5.3	Planungsrechtliche Einschätzung	75
6.5.5.4	Eingriffsbilanzierung	75
6.5.5.5	Kompensationsmaßnahmen	78
6.5.5.6	Ausgleichsentscheidung	80
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	80
6.7	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	80
6.8	Zusätzliche Angaben	80
6.8.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	80
6.8.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	81
6.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	82
6.10	Quellenangaben	82
<b>7.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>84</b>
7.1	Ausgeübte Nutzungen	84
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	84
7.3	fließender und ruhender Verkehr	84
7.4	Ver- und Entsorgung	84
7.5	Natur, Landschaft, Umwelt	84
7.6	Bodenordnende Maßnahmen	85
7.7	Kosten und Finanzierung	85
7.8	Städtebauliche Flächenbilanz	86
<b>8.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>87</b>
8.1	Verfahrensübersicht	87
8.2	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	87
8.3	Scopingtermin	87
8.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	88
8.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	88
8.6	Abwägung der frühzeitigen Beteiligung	89
8.7	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	89
8.8	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	90

8.9	Änderung des Bebauungsplanentwurfes	91
8.10	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	92
8.11	Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	93
<b>9.</b>	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b>	<b>95</b>

## **1. EINFÜHRUNG**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 20/16 „Berliner Straße-Nord“ umfasst die Grundstücke Flur 10, Flurstücke 782, 783/1, 784-791, 793, 835/1, 851/4, 1432, 1439 und 1440 der Gemarkung Schöneiche. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2016 durch die Gemeindevertretung gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemeinsam mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 06.10.2017.

Das Plangebiet ist im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch die Weisheimerstraße, im Süden durch die Berliner Straße und im Westen durch die Sportanlage „Babickstraße“ begrenzt und hat eine Größe von ca. 4,3 Hektar.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist, abgesehen von untergeordneten Flächen innerhalb der Verkehrsflächen der Berliner Straße und der Weisheimerstraße, derzeit an einen Landwirt verpachtet und entsprechend landwirtschaftlich genutzt. Die umliegende Wohnbebauung zeigt ein geordnetes Siedlungsgefüge mit einer geringen Bebauungsdichte.

Die Berliner Straße zählt zu den Erschließungsstraßen mit nähräumlicher Verbindungsfunktion (Sammelstraße). Als Fuß- und Radwegeverbindung sowie übergeordnete Grünverbindung kommt ihr zudem eine hohe Bedeutung zu.

### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Schöneiche bei Berlin ist eine wachsende Gemeinde am östlichen Rand des Berliner Stadtgebietes. Mit derzeit 13.170 Einwohnern (Stand 13.10.2020) ist sie die drittgrößte Gemeinde im Landkreis Oder-Spree.

In zentraler Lage des Gemeindegebietes liegen die Sportanlagen „Babickstraße“ mit entsprechenden Funktionsgebäuden und Sportfreiflächen. Die vorhandenen Sportanlagen sind für die große Zahl der dort ansässigen Sportler nicht ausreichend. Der Trainings- und Spielbetrieb wird derzeit mit großem Organisationsaufwand und unter Nutzungseinschränkungen ermöglicht. Die ansässigen Sportvereine gehen für die nahe Zukunft von einem weiteren Mitgliederzuwachs aus, was demographische Prognosen bestätigen.

Seit 2013 wurde deshalb in der Gemeinde unter dem Titel „Haus des Sports“ der Bedarf eines neuen Sportfunktionsgebäudes diskutiert, das alle derzeitigen und zukünftigen Nutzungsanforderungen, der dort ansässigen Vereine und weiteren Nutzer berücksichtigen soll. Zur abschließenden Bestimmung des Standortes für den Neubau des „Haus des Sports“ wurde im Jahre 2015 eine Machbarkeitsstudie erstellt. Im Ergebnis dieser Studie zeigte sich der zusätzliche Bedarf an Sportaußenflächen, die im Zuge der Standortbetrachtung und -entwicklung ebenso berücksichtigt wurden.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes begründet sich in der derzeitigen Zuordnung der Flächen als Außenbereich und der zukünftig geplanten Nutzungsart des westlichen Teils des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche für Gebäude und Einrichtungen für sportliche Zwecke. Die weiteren Bereiche sollen als Wohngebiete entwickelt werden. Die derzeitige Außenbereichsfläche entspricht einer Insel innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die Aufstellung des Bebauungsplanes setzt die gemeindlichen Zielstellungen aus der vorbereitenden Bauleitplanung im Grundsatz um, wobei es zu einer Flächenverschiebung zwischen der Größe der Wohnbaufläche und der Größe der Gemeinbedarfsfläche kommt. Um

dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (vgl. 3.3).

Für ein Teilgebiet des Bebauungsplanes liegt die Machbarkeitsstudie „Haus des Sports“ vor. Die Machbarkeitsstudie wurde im Sinne einer Sportplatzentwicklungskonzeption als verbindliche Planung mit Beschluss 6./2016/209 der Gemeindevertretung vom 17.02.2016 bestätigt, es wurde die Umsetzung der Variante D beschlossen.

### **1.3 Ziele und Zwecke der Planung**

Zentrales Ziel der Planung ist die Schaffung der planungs- und erschließungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche zur Erweiterung der vorhandenen Sportanlage „Babickstraße“ und für ein Wohngebiet.

In Anlehnung an § 1 Abs. 6 BauGB werden im Rahmen der Bauleitplanung folgende Belange und Ziele berücksichtigt:

- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (Immissionsschutz)
- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Schaffung sowie Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (Schaffung von Sozialwohnungen)
- Förderung der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung (Ausweisung von Wohnbauflächen)
- Deckung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse von Sport und Freizeit (Erweiterung der Sportanlage „Babickstraße“)
- Fortentwicklung, Anpassung sowie Umbau vorhandener Ortsteile (Entwicklung einer Außenbereichsinsel)
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

## 2. AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld

Das Plangebiet befindet sich zentral im Gemeindegebiet von Schöneiche bei Berlin, direkt an der Berliner Straße. Das Zentrum der Gemeinde mit Rathaus ist ungefähr 1,0 km entfernt, etwa 500 Meter östlich befindet sich das Nebenzentrum Grätzwalde, mit Einkaufsmöglichkeiten insbesondere für den kurzfristigen Bedarf.

Umgeben ist das Plangebiet im Norden, Süden und Osten von Einfamilienhausgebieten sowie im Westen von der Sportanlage „Babickstraße“, die im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erweitert werden soll. Auf der Sportanlage befindet sich im Nordwesten, an der Babickstraße ein Sozialgebäude, das Vereinsheim des SV 90 Germania Schöneiche sowie ein Parkplatz mit ca. 20 Stellplätzen. Die Sportanlage beinhaltet insgesamt drei Sportplätze, wobei der nördliche ein Naturrasenplatz ist, der von einer Laufbahn umgeben ist. Südlich davon befindet sich zum einen der Hauptplatz für Fußballspiele (sogenannter A-Platz) und ein Kunstrasenplatz.

Im Süden des Plangebietes verläuft die Berliner Straße und im Osten die Weisheimerstraße. Im Norden endet die Roloffstraße als Sackgasse mit einer kleinen Wendemöglichkeit für PKW direkt an der Grenze zum Plangebiet.

In unmittelbarer Umgebung, nordwestlich des Plangebietes und nördlich der bestehenden Sportflächen befindet sich das weitläufige, baumbewachsene Areal des Schöneicher Friedhofs „Friedensau“. Der gesamte südliche Teil des Friedhofs, westlich und östlich der Feierhalle wird nicht für Bestattungen genutzt. Der Bereich des Friedhofs fällt in den räumlichen Geltungsbereich der „Park- und Grünanlagenschutzsatzung“ der Gemeinde und ist damit als geschützter Landschaftsbestandteil klassifiziert.



**Abb.: Luftbild der Umgebung mit Kennzeichnung des Plangebietes | o. M.**

(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer, GeoBasis-DE/LGB/BKG <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>)

## **2.2 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit unversiegelt und als extensive Landwirtschaftsfläche genutzt. Es handelt sich um eine seit 2006 als sogenannte „ökologische Vorrangfläche“ genutzte Fläche, die mindestens einmal pro Jahr gemäht wird. Entsprechend hat sich auf der ehemaligen Ackerfläche eine mehrjährige ruderale Gras- und Staudenflur entwickelt.

Im Süden und im Osten des Plangebietes verlaufen Teile der Berliner bzw. Weisheimerstraße innerhalb des Plangebietes, die in diesen Bereichen von Straßenbäumen gesäumt sind. Auch am westlichen Gebietsrand befinden sich Bäume, hier handelt es sich vorwiegend um ältere Eichen. Im Süden besteht der Baumbestand ebenso aus Eichen. An der nördlichen Gebietsgrenze befinden sich einige wenige Einzelbäume. Bei der Baumreihe an der Weisheimerstraße handelt es sich um eine geschützte Allee aus Birken.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich vollständig in Privateigentum. Der Erwerb der zukünftigen Gemeinbedarfsfläche wird von der Gemeinde angestrebt, erste Kaufverhandlungen mit den Eigentümern der Fläche sind bereits erfolgt.

Auch die im südlichen und östlichen Randbereich gelegenen Flurstücke im Bereich der Berliner und Weisheimerstraße sind in privater Hand. Hier soll der Bebauungsplan mittels Ausweisung von Verkehrsflächen die Voraussetzungen für einen Grunderwerb durch die Kommune schaffen.

Die Eigentümer der Flächen sind in den Planungsprozess integriert. Der Pächter und Bewirtschafter der Landwirtschaftsfläche wird im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes informiert und in die weitere Planung mit einbezogen.

## **2.3 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet grenzt an die Berliner und Weisheimerstraße, welche auch zur weiteren, inneren Erschließung des Gebietes herangezogen werden können. Eine Verlängerung der Roloffstraße zur Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr wird seitens der Gemeinde ausgeschlossen.

Die Berliner Straße ist aufgrund ihrer Verbindungsfunktion in die Kategorie einer Sammelstraße einzustufen. Im Rahmen der Straßenbaukonzeption (Straßenbaukonzeption 2008 bis 2015 für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin, 2007) wird der Ausbauzustand der Berliner Straße als problematisch bewertet. Aufgrund der damit verbundenen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, die Belange der Anlieger und der Ortsentwicklung, besteht für die Berliner Straße zwischen Brandenburgischer und Rüdersdorfer Straße die Notwendigkeit des Komplettausbaus. Die damit verbundene Umgestaltung sieht eine überregionale Radverbindung vor. Gleichzeitig soll mittels Grüngestaltung die Straße als Grünachse in das gemeindliche Freiraumsystem eingebunden werden. Der Ausbau der Berliner Straße ist ab 2021 vorgesehen.

Die Weisheimerstraße im Osten des Plangebietes, dient der unmittelbaren Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung und wird als Wohnstraße eingestuft.

Im Norden grenzt an das Gebiet die Roloffstraße. Diese endet jedoch als Sackgasse an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und soll für den motorisierten Individualverkehr nicht an das Plangebiet angeschlossen werden. Eine Fuß- und Radwegeverbindung ist an dieser Stelle möglich. Die Roloffstraße ist als Wohnweg kategorisiert. Der Ausbau, der bis dahin unbefestigten Roloffstraße, erfolgte im Jahre 2016. Der Ausbau der Weisheimerstraße wurde 2020 abgeschlossen.

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes kann sowohl durch die Straßenbahn der Schöneicher-Rüdersdorfer Straßenbahn als auch durch den Regionalbus der Busverkehr Oder-Spree GmbH sichergestellt werden.

Die Tram-Haltestelle „Schillerstraße“ der Tramlinie 88 befindet sich ca. 400 m nördlich des Plangebietes an der Kreuzung der Schöneicher Straße mit der Schillerstraße. Eine weitere Tram-Haltestelle befindet sich am Nebenzentrum „Grätzwalde“, etwa 400 m östlich des Plangebietes.

An Werktagen verkehrt die Tram tagsüber in einem 20-Minuten-Takt, am späten Abend in einem 60-Minuten-Takt. An Wochenenden und Feiertagen wird tagsüber ein 30-Minuten-Takt angeboten, in den frühen Morgenstunden und den Abendstunden dagegen ein 60-Minuten-Takt.

Die Haltestelle „Miethkestraße“ der Regionalbuslinie 420 ist ca. 600 m westlich vom Plangebiet am Nahversorgungszentrum in der Brandenburgischen Straße. Die Taktung schwankt im Laufe des Tages zwischen wenigen Minuten bis hin zu einer Stunde.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Durch die umliegenden Straßen, Berliner Straße und Weisheimerstraße kann die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt werden. In diesen Straßenräumen liegen Gas-, Strom-, Trinkwasser- und Abwasserleitungen.

Die Löschwasserversorgung der Baugrundstücke kann durch folgende Hydranten im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets gesichert werden. Die Versorgungsweite aller Hydranten beträgt von 300 m (Quelle: Geoportal der Gemeinde Schöneiche bei Berlin):

- im Norden der Hydrant Nr. 221 in der Roloffstraße
- im Osten der Hydrant Nr. 240 in der Weisheimerstraße
- im Südosten die beiden Hydranten Nr. 248 und 319 an der Kreuzung Berliner / Weisheimerstraße
- im Süden zwei Hydranten in der Berliner Straße (Nr. 49 und 249)

Die Bereitstellung von Löschwasser ist demnach für das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt.

## 2.5 Topographie, Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet ist vergleichsweise eben. Der höchste Punkt befindet sich an der westlichen Grenze mit 47,25 m ü. NHN, der niedrigste Punkt liegt mit 46,32 m ü. NHN mittig im Plangebiet.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass der mittige Bereich mit leichten Schwankungen um 46,55 m ü. NHN liegt. Die Randbereiche sind dagegen leicht bewegter. Entlang der nördlichen Grenze fällt das Gelände im Westen von 47,09 m ü. NHN zur Weisheimerstraße auf 46,41 m ü. NHN ab. Im Verlauf der Weisheimerstraße nach Süden steigt die Straße bis zur Berliner Straße auf 46,63 m ü. NHN leicht an. Vor dort aus in Richtung Westen steigt das Gelände zunächst auf 46,81 m ü. NHN an, fällt auf 46,67 m ü. NHN und steigt wieder auf 47,18 m ü. NHN in der südwestlichsten Ecke des Plangebietes. Entlang der westlichen Grenze fällt das Gelände von Süden (47,18 m ü. NHN) auf 46,83 m ü. NHN, steigt dann bis auf 47,25 m ü. NHN an, worauf hin es wieder auf 47,09 m ü. NHN in der nordwestlichen Ecke abfällt.

Im Zuge des Ausbaus der Roloffstraße (direkt nördlich des Plangebietes) wurde im August 2015 eine Baugrunderkundung und -beurteilung erarbeitet (stra/lab Baustoff- und Straßenprüfung, Rüdersdorf), deren wesentliche Ergebnisse wiedergegeben werden, um erste Anhaltspunkte zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes abzuleiten.

*„Regionalgeologisch ist das Untersuchungsgebiet der oberflächennah, überwiegend weichseleiszeitlich geprägten Grundmoränenplatte des Barnim zuzuordnen, die im Baugrundniveau überwiegend aus pleistozänen Lockergesteinen (Geschiebemergel und Sand) besteht. Nach der geologischen Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg /U3/ sind zwischen der ‚Schöneicher Straße‘ im Norden des Baufeldes und südlich der Einmündung mit der ‚Unterlaufstraße‘ im Anstehenden überwiegend feinkörnige bis schwach mittelkörnige, z.T. aber auch schwach schluffige Schmelzwassersande unsicherer genetischer Zuordnung zu erwarten. Im Norden werden diese Schmelzwassersande über eine Strecke von etwa 50 m von fein- und mittelkörnigen Dünenansanden überlagert. Südlich der ‚Unterlaufstraße‘ steht weichselkaltzeitlicher Geschiebemergel und -lehm in Form von stark sandigem und schwach kiesig bis kiesigem Schluff*

*(mit Steinen) an. Für das Liegende wird hier eine Wechselfolge von fein-, mittel- und grobkörnigen Schmelzwassersanden mit geringem Kiesbeimengungen prognostiziert. Aus der langjährigen Besiedlung sowie zahlreicher Leitungsverlegungen ist mit anthropogenen Veränderungen der natürlichen Baugrundsicht zu rechnen. [...]*

*Nach den hydrologischen Karten /U4/ und /U5/ sind die im Untersuchungsgebiet anstehenden Schmelzwassersande von einem Grundwassergeringleiter unterlagert und somit weitgehend trocken. Aus den dort eingetragenen Hydroisohypsen des GWLK 2 lässt sich für das Baufeld [hier die Roloffstraße gemeint] ein Grundwasserstand von etwas 38,5 bis 39,0 m NN ableiten. Mit den lediglich 4 m tief geführten Sondierbohrungen wurde die Grundwasseroberfläche dementsprechend nicht erreicht. [...]*

*Der für den südlichen Teil der Roloffstraße prognostizierte Geschiebelehme wurden mit den Bohrungen nicht angetroffen.*

*Die Lagerungsdichte der gewachsenen Sande kann anhand ihrer Genese, unseren Erfahrungen im Untersuchungsgebiet sowie des Eindringwiderstandes bei den Bohrarbeiten als „mitteldicht gelagert“ eingeschätzt werden.[...]*

*Die [...] erkundeten Sande und Auffüllungen im Anstehenden sind mit Durchlässigkeitsbeiwerten  $k_f$  von  $5 \times 10^{-5}$  bis  $1 \times 10^{-4}$  m/s, die anhand der Korngrößenverteilung ermittelt bzw. geschätzt wurden, formal zunächst gut für eine Regenwasserversickerung in Mulden geeignet. Die Weiterleitung der Sickerwässer in den tieferen Untergrund wird jedoch die erkundeten Schluffbänder mit Durchlässigkeiten von teilweise  $< 1 \times 10^{-6}$  m/s behindert. Angesichts des sporadischen Auftretens der Bänder kann aber ausgeschlossen werden, dass diese einen zusammenhängenden großflächigen Grundwassergeringleiter (Stauer) bilden. Das Fehlen von Staunässe an den Sondierpunkten mit zwischengelagerten Schluffschichten lässt auf Wasserwegsamkeiten in den tieferen Untergrund schließen. Zudem könnten zumindest die hoch anstehenden Bänder durch entsprechende Rigolen durchbrochen werden. [...]*

*Mit der zum Untersuchungszeitpunkt bei mindestens 4 m unter GOK liegenden Grundwasseroberfläche ist der nach ATV\_DVWK-A 138 erforderliche Mindestsickerraum von  $\geq 1$  m, auch bei der Anordnung zusätzlicher Rigolen, sicher gewährleistet.“*

Das Plangebiet ist nahezu vollständig unversiegelt und liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung des Wasserwerkes Berlin-Friedrichshagen, festgesetzt durch die Rechtsverordnung (VO) der Landesregierung Brandenburg vom 20.02.2001 (GVBl. II, S. 46). Entsprechend der VO § 4 Nr. 24 ist die Errichtung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen nur unter Beachtung der Richtlinie für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWaG) in der jeweils geltenden Fassung erlaubt. Straßen, Verkehrs- und Stellflächen sind somit wasserundurchlässig zu befestigen.

Die Verwendung von wassergefährdenden, auslaug- oder auswaschbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau ist nicht erlaubt. Zulässig ist i. d. R. die Verwendung von Natursteinschottermaterial.

Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Entsprechend der Versickerungsfreistellungsverordnung (BbgVersFreiV) vom 25.04.2019 ist in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen nur das breitflächige Versickern von gering belasteten Niederschlagsabflüssen über die belebte Bodenzone erlaubnisfrei. Erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen müssen bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden.

## **2.6 Schallemissionen und -immissionen**

Um die zu erwartenden Geräuschimmissionen in Bezug auf die Sportstättennutzung und den Verkehrslärm der Berliner Straße zu prognostizieren, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Ziel

war es, die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens zu untersuchen, um bei Bedarf mit geeigneten Festsetzungen und Maßnahmen die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe von Wohnbebauung und Sportanlage, sind Lärmeinwirkungen gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu erwarten. Für die schalltechnische Untersuchung wurden alle relevanten Geräuschquellen der Sportanlage in einem digitalen Geländemodell zur Schallausbreitungsrechnung abgebildet und die Immissionen an der geplanten und bestehenden schutzbedürftigen Nutzung im Umfeld berechnet. Bei Überschreitungen der Richtwerte der 18. BImSchV werden geeignete Schallschutzmaßnahmen entwickelt.

Um eine vollständige städtebauliche Abwägung zu ermöglichen, werden ebenfalls die Verkehrslärmeinwirkungen der Berliner Straße auf das Plangebiet untersucht, nach DIN 18005 beurteilt und die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 bestimmt. Bei den an das Plangebiet angrenzenden Straßen Weisheimerstraße und Roloffstraße handelt es sich um reine Erschließungsstraßen mit geringer Störwirkung, deren Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet als verträglich eingeschätzt werden.

## **2.7 Altlasten und Kampfmittel**

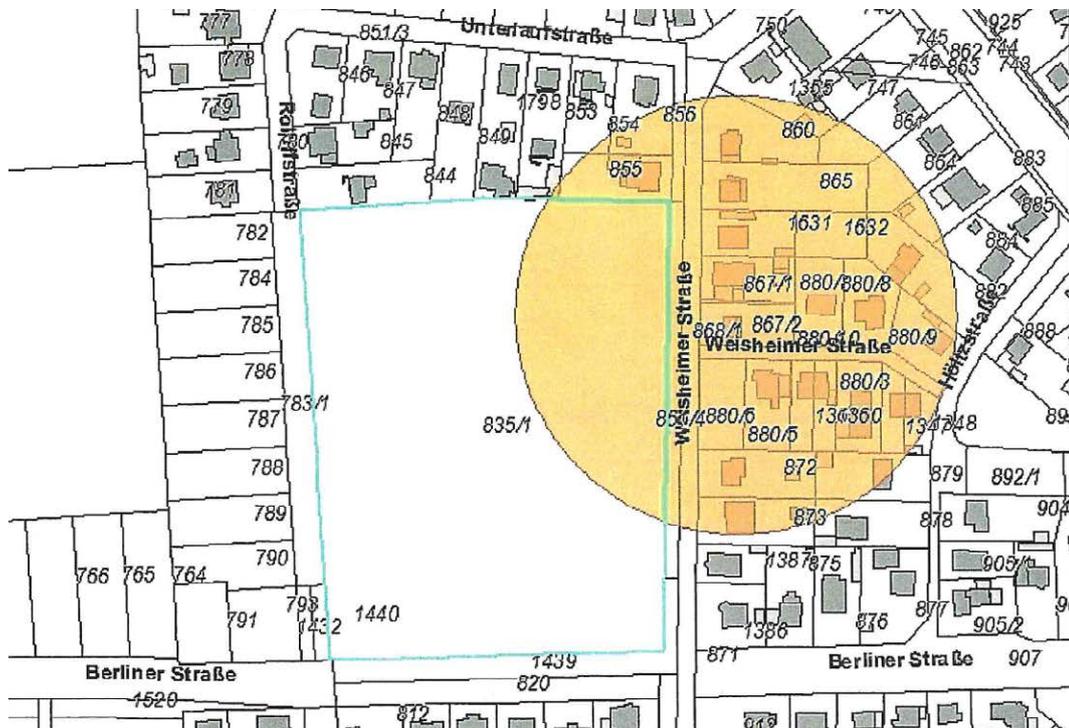
Das Vorhandensein von Altlasten jeglicher Art ist für das gesamte Plangebiet nicht dokumentiert.

Das gesamte Gemeindegebiet wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst als kampfmittelfrei eingeschätzt. Eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung im Rahmen von Bauvorhaben ist nur bei Vorliegen von konkreten Verdachtsmomenten einzuholen.

## **2.8 Denkmalschutz**

Der nordöstlichen Bereich des Plangebiets liegt innerhalb eines Bodendenkmals im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG. Beim Bodendenkmal handelt es sich um eine mittelalterliche Siedlung. Bodendenkmale stehen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Kulturgeschichte des Menschen unter Schutz und sind zu erhalten (§§ 3 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Dies gilt auch für die nähere Umgebung der Bodendenkmale (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG).

Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Verantwortlich hierfür ist der Veranlasser (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.



**Abb.: Übersicht Siedlung dt. MA aus Liste 2002 | o. M.**

(Quelle: Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt AG Untere Denkmalschutzbehörde, 30.03.2020)

Die obige Abbildung zeigt die bekannte Lage des Bodendenkmals. Da ständig Bodendenkmale neu entdeckt werden, müssen die Eintragungen ggf. ergänzt werden, woraus sich unter Umständen neue Auflagen oder Nutzungseinschränkungen ergeben können.

Einzelndenkmal sind weder innerhalb noch im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bekannt.

### **3. PLANUNGSBINDUNGEN**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Planbereich stellt sich als eine im Innenbereich gelegene Außenbereichsfläche gem. § 35 BauGB dar, deren Bebauung lediglich über die verbindliche Bauleitplanung geregelt werden kann.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (vgl. 3.3).

#### **3.2 Raumordnung und Landesplanung**

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg bestimmt durch die auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente, dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm, den teilweise gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie den festgelegten Regionalplänen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und löst damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab.

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin besitzt laut Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) keine zentralörtliche Funktion und liegt außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Gemäß dem Ziel 1.1 Strukturräume der Hauptstadtregion, gehört Schöneiche bei Berlin zum Strukturraum Berliner Umland, genauer zum ergänzenden Strukturraum Landkreis Oder-Spree. Dabei wird die Gemeindefunktion als Achsenzwischenraum eingestuft.

Der Grundsatz 5.1 beschreibt unter Absatz 1, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Mit der festgesetzten Gemeindefunktion „Achsenzwischenraum“ wird entsprechend des Grundsatzes 5.1 eine flächensparende Baudichte von 30 WE/ha empfohlen. Dabei können die Baudichten im Rahmen kommunaler Planungen unter anderem von der siedlungsstrukturellen bzw. städtebaulichen Prägung der Umgebung bzw. der Gemeinde abhängig sein.

Mit dem Ziel 5.5, der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen für den örtlichen Bedarf, können die Gemeinden oder die Gemeindeteile von Gemeinden im Berliner Umland, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Ziel 5.6 (Zentrale Orte im Weiteren Metropolenraum, Gestaltungsraum Siedlung) sind, sich im Rahmen der Eigenentwicklung fortentwickeln, um den örtlichen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen abzusichern. Dabei soll der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung und dem inneren Bedarf der Gemeinden Rechnung getragen werden. Dabei gilt zu beachten, dass auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 folgende Flächen nicht angerechnet werden:

- Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen ab dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden,
- Wohnsiedlungsflächen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete, insbesondere im unbeplanten Innenbereich sowie im Bereich von Satzungen nach § 34 Absatz 4 BauGB (Innenentwicklung).

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. Verbindliche Regionalplanung ist der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ (veröffentlicht am 21.04.2004). Der Teilregionalplan besitzt für das vorliegende Vorhaben keine Relevanz. Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Grundsätze hinaus bestehen keine weiteren regionalplanerischen Vorgaben.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin (in der Fassung der 3. Änderung „Feuerwache Brandenburgische Straße“, rechtskräftig seit 09.03.2004) sind die bestehenden Sportflächen und der Friedhof als Grünfläche, jeweils mit der entsprechenden Signatur gekennzeichnet. Östlich der bestehenden Sportflächen ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Signatur „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ eingetragen. Östlich daran schließt sich die Darstellung einer geplanten Verkehrsfläche im Sinne der Verlängerung der Roloffstraße an. Zwischen der verlängerten Roloffstraße und der Weisheimerstraße ist ein Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Signatur „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie eine geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan als geplante Flächennutzungen dargestellten Bereiche sind darüber hinaus unter Angabe einer ungefähren Flächengröße namentlich benannt worden. So sind die geplante Gemeinbedarfsfläche Sport westlich der verlängerten Roloffstraße mit „Roloffstraße, ca. 1,0 ha“ die Gemeinbedarfsfläche „Kultur“ mit „Berliner Straße Nord, ca. 1,3 ha“ und die neue Wohnbaufläche mit „Weisheimerstraße, ca. 1,7 ha“ im Flächennutzungsplan beschriftet worden.

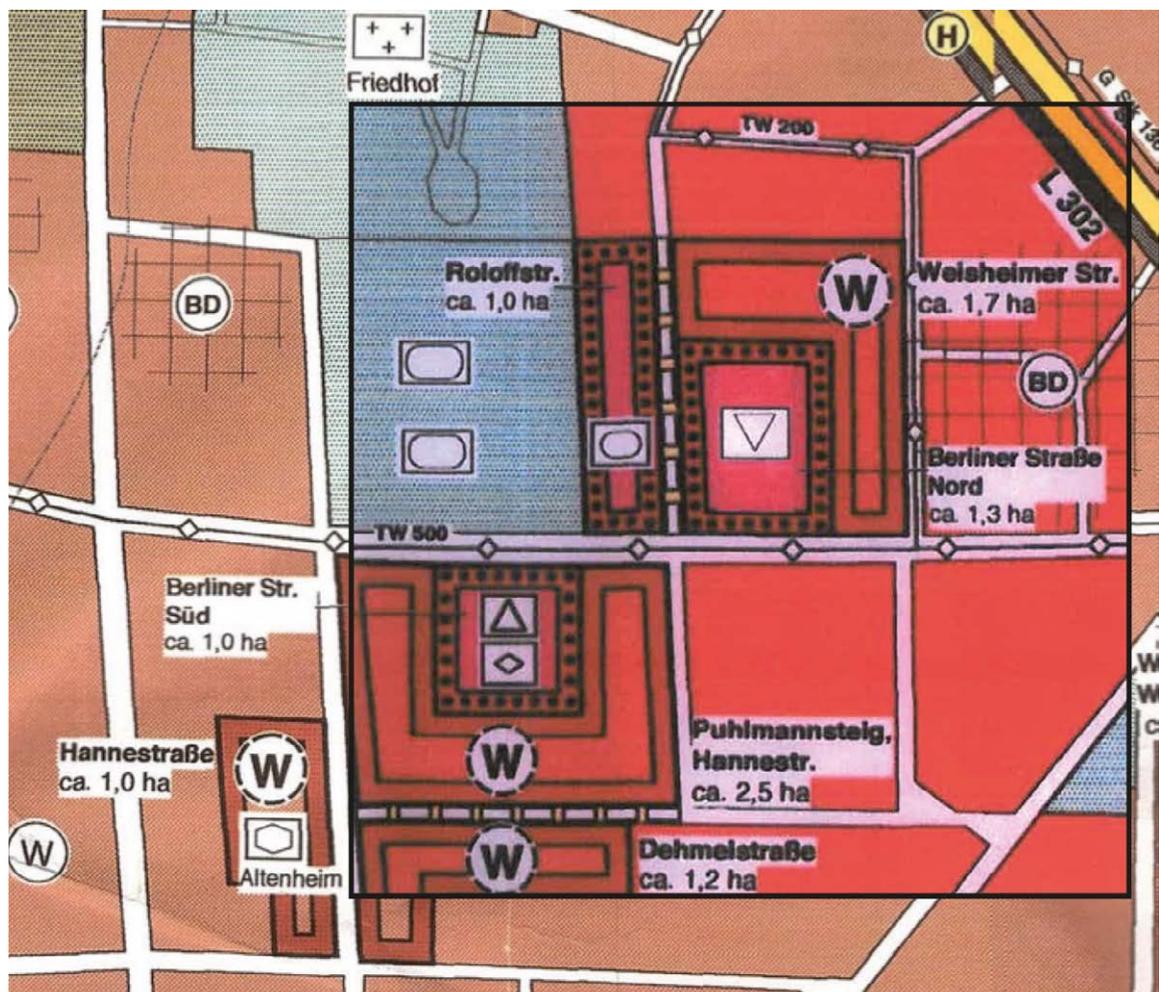


Abb.: Ausschnitt des FNP aus dem Jahr 2000, Überlagerung mit der 3. Änderung des FNP, rechtskräftig seit 09.03.2004 | o. M.

Südlich, östlich und nördlich des Plangebietes sind vorrangig Wohnbauflächen dargestellt. In direkter Nachbarschaft, südlich der Berliner Straße, ist eine Gemeinbedarfsfläche „Schule und sonstige soziale Einrichtungen“ dargestellt. Hier befindet sich die, in 2008 errichtete, Kindertagesstätte „Pffiffikus“. Östlich der Weisheimerstraße ist ein Bereich für ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale gekennzeichnet.

Mit der im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellung zur geplanten Gemeinbedarfsfläche „Kultur“ östlich der verlängerten Roloffstraße, wurde das grundlegende Ziel der gemeindlichen Entwicklungsplanung verdeutlicht, den Standort aufgrund seiner Lage innerhalb des Gemeindegebiets sowie im Hinblick auf die geplanten umgebenden Nutzungen (insbesondere Sportplatz, sportlichen Zwecken dienende Gebäude, Festplatz, öffentlicher Parkplatz), als geeigneter Standort für die Errichtung von kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen planerisch zu sichern. Ein darüber hinaus gehender, konkreter Nutzungszweck stand zum Zeitpunkt der Planung zur 3. FNP-Änderung im Jahr 2004 nicht fest.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fortführung der Roloffstraße nach Süden, mit Anschluss an die Berliner Straße, wird im Bebauungsplan als reine Fuß- und Radwegeverbindung umgesetzt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Da die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin dargestellte Gemeinbedarfsfläche „Kultur“ nicht mit der im Bebauungsplan angestrebten Nutzung als Wohnbaufläche übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 09.09.2020 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Berliner Straße-Nord/Weisheimerstraße“ beschlossen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung sind nunmehr die östlich der verlängerten Roloffstraße dargestellten Gemeinbedarfsflächen vollständig zugunsten von Wohnbauflächen entfallen. Mit der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen wurde dem zunehmenden Siedlungsdruck auf die Gemeinde entsprochen. Da sich die Flächen vollständig im Wohnvorranggebiet befinden, wurde damit auch der Bau von förderfähigen Wohnungen planerisch vorbereitet.

Im Sinne einer Nachrichtlichen Übernahme erfolgte die Darstellung des Bodendenkmals entsprechend der Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree. Durch die Änderung befinden sich nunmehr Teile eines vermuteten Bodendenkmals innerhalb des Geltungsbereichs.

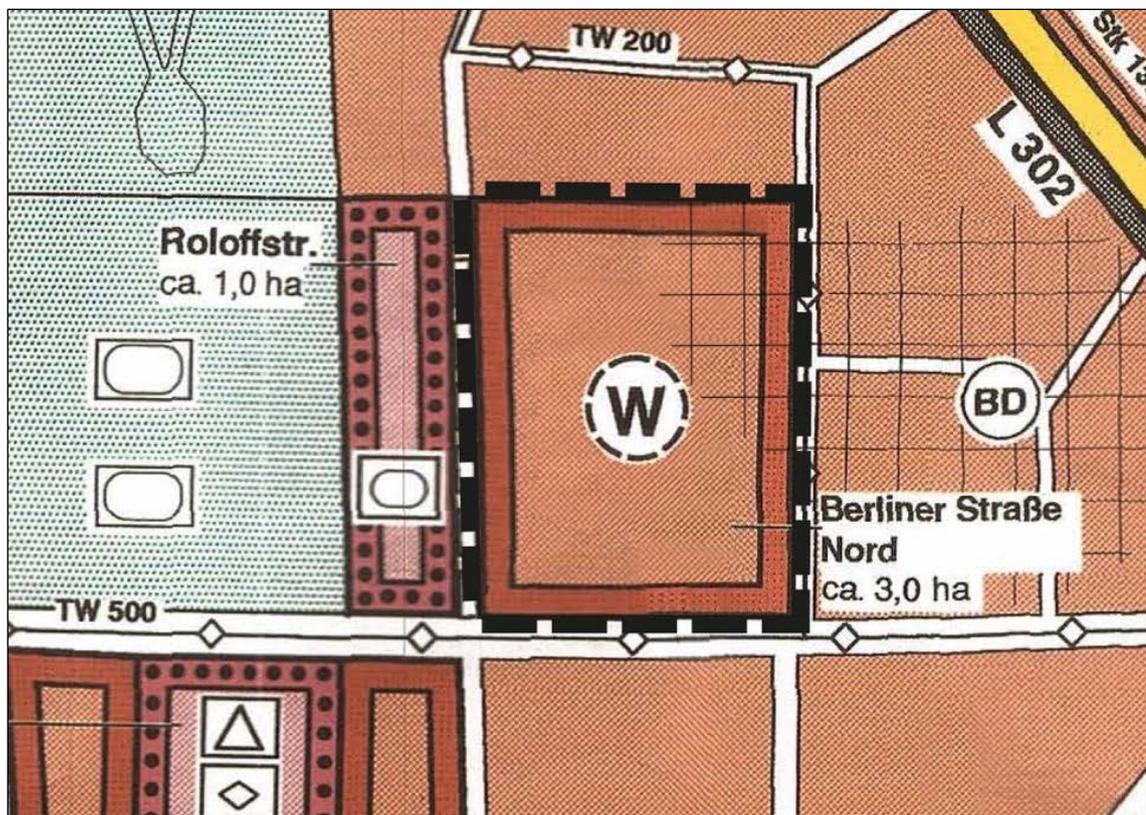


Abb.: 4. Änderung des FNP vom August 2020 | o. M.

### 3.4 Integriertes Ortsentwicklungskonzept (INOEK)

Das Integrierte Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030 (INOEK Schöneiche 2030) wurde von der Gemeindevertreterversammlung am 04.07.2018 beschlossen und liegt in der Endfassung vom 10.07.2018 vor. Es ist das wichtigste Koordinierungsinstrument für die zukünftige Kommunalentwicklung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das Integrierte Ortsentwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Das INOEK definiert die behutsame quantitative und qualitative Anpassung und Erweiterung des erforderlichen Angebotes an Wohnraum und Einrichtungen der sozialen sowie technischen Infrastruktur als zentrales Ziel der Ortsentwicklung.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes wird als einer von sechs Entwicklungsschwerpunkten mit dem Handlungsbedarf der Erweiterung des Sportfunktionsgebäudes und des Sportplatzes definiert. Darüber hinaus wird erläutert, dass das Gebiet (Gebiet B – Nebenzentrum Grätzwalde und Berliner Straße Nord) in einem von drei beschlossenen und durch das LBV bestätigten „Vorranggebiete Wohnen“ liegt und somit Förderkulisse für die Wohnraumförderung des Landes Brandenburg ist.

Als Handlungserfordernisse für den Themenbereich „Wohnen“ werden unter anderem identifiziert:

- Bereitstellung und Entwicklung vorhandener Wohnbaupotenzialflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie günstigen kommunalen und privaten Geschosswohnungsbau
- Schaffung von barrierearmen und altengerechten Wohneinheiten

- Herstellung von preiswertem Wohnraum (kommunaler und geförderter privater Wohnungsbau)

Handlungserfordernisse für den Themenbereich „Bildung, Kultur, Sport, Soziales und Gesundheit“ sind unter anderem:

- Erweiterung des Sozialtraktes auf dem Sportplatz (Haus des Sports)
- Schaffung einer zusätzlichen Sportfläche

Folgende im Rahmen des INOEK formulierte Thesen sind für die Inhalte des Bebauungsplanes „Berliner Straße-Nord“ maßgeblich:

**These 1:** Schöneiche ist eine Wohngemeinde. Auch in Zukunft bleibt Schöneiche ein vorrangiger Wohnstandort.

**These 2:** Bereitstellung von Bauflächen für Einfamilienhäuser durch kleinteilige Bebauungspläne unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

**These 8:** Schöneiche weist eine große Vielfalt an qualitativen Kunst-, Kultur-, Umweltbildungs- und Sportangeboten auf. Die attraktiven Angebote sowie das ansprechende Ortsbild ziehen Einwohner und Gäste gleichermaßen an.

**These 10:** Die hohe Anzahl an Grün- und Freiflächen und naturnahen Gärten sowie ein reichhaltiger Baumbestand mit erhaltenswerten Altbäumen ist charakteristisch für Schöneiche.

Folgende im INOEK abgeleitete Maßnahmen sind für das Bebauungsplanverfahren beachtlich:

**Maßnahme 4.6:** Bau eines vereinsübergreifenden Haus des Sports, Priorität 1

**Maßnahme 4.8:** Erweiterung des Sportplatzes Babickstraße, Priorität 1

(aus: Maßnahmentabelle Zentrale Vorhaben 4: Qualifizierung der sozialen Infrastruktur)

**Maßnahme 7.1:** Entwicklung von Flächen für Geschosswohnungsbau, Priorität 1

**Maßnahme 7.2:** Entwicklung von Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Priorität 1

**Maßnahme 7.6:** Steuerung der baulichen Verdichtung im unbepflanzten Innenbereich durch B-Pläne, Priorität 1 (aus: Maßnahmentabelle Zentrale Vorhaben 7: Attraktives und vielfältiges Wohnen)

### 3.5 Verkehrskonzept – Konzept zur integrierten Verkehrsentwicklung (1997)

Das Plangebiet wird direkt von der Berliner Straße erschlossen, die südlich in Ost-West-Richtung vorbeiführt.

Im Verkehrskonzept von 1997 wird die Berliner Straße als Sammelstraße eingeordnet, die künftig jedoch zur Anliegerstraße abgestuft werden sollte. Aufgrund der Verbindungsfunktion beurteilt das Integrierte Ortsentwicklungskonzept (INOEK) die Bewertung der Verkehrsfunktion als unzutreffend und sieht weiterhin die bestehende und perspektivische verkehrliche Bedeutung als maßgebend für die Einstufung einer Sammelstraße.

Östlich wird das Bebauungsplangebiet von der Weisheimerstraße tangiert. Diese dient der unmittelbaren Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung und ist als Wohnstraße eingestuft.

Im Norden grenzt an das Gebiet eine kleine Wendeanlage der Roloffstraße, die als Wohnweg eingestuft ist. Die Roloffstraße steht für die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr nicht zur Verfügung, eine Fuß- und Radwegeverbindung in Fortführung der Roloffstraße nach Süden zur Berliner Straße ist hingegen möglich.

### **3.6 Straßenbaukonzeption 2007 und Maßnahmenkonzeption 2017**

In der Straßenbaukonzeption 2007 (Straßenbaukonzeption 2008 bis 2015 für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin) wird die Berliner Straße zwischen Brandenburgische und Rüdersdorfer Straße als Sammelstraße und Bestandteil des Hauptnetzes eingestuft.

Aufgrund des gegenwärtigen Ausbauszustandes und der damit verbundenen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und auf die Belange der Anlieger und der Ortsentwicklung, besteht für die Berliner Straße zwischen Brandenburgische und Rüdersdorfer Straße ein Handlungsbedarf, der in der Straßenbaukonzeption als Komplettausbau beschrieben wird. Der Ausbau der Berliner Straße ist ab 2021 vorgesehen.

Der Ausbau der bis dahin unbefestigten Roloffstraße erfolgte im Jahre 2016 auf Grundlage der Straßenbaukonzeption 2007. Der Ausbau der Weisheimerstraße wurde 2020 abgeschlossen.

### **3.7 Lärmaktionsplan**

Die Lärmaktionsplanung gemäß der EG-Umgebungslärmrichtlinie hat die Vermeidung bzw. zumindest die Minderung von Lärmproblemen zum Ziel.

Die Gesamtlärbetrachtung unter Einschluss der Eisenbahn und S-Bahn, der Straßenbahn, der Autobahn A 10 und der B 1 und des Hauptstraßennetzes der Gemeinde zeigt praktisch im gesamten Siedlungsgebiet einen hohen Grundlärmpegel im Bereich von 45 bis 50 dB(A). Dadurch weisen auch kleine Nebenstraßen im straßenzugewandten Teil der Grundstücke und gelegentlich auch an Fassaden von nahe an der Straße errichteten Häusern Pegel von  $L_{DEN} > 50$  dB(A) auf.

Der Betrachtungsumfang auf die gesamte Gemeinde und auf das Hauptverkehrsnetz lässt keine konkreten Schlussfolgerungen auf das Plangebiet zu. Daher wurde eine gesonderte schalltechnische Untersuchung für die geplanten Nutzungen erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung einfließen.

### **3.8 Bedarfskonzeption kommunale Hochbauten**

Die Bedarfskonzeption für kommunale Hochbauten vom November 1996 sieht für die Flächen des Geltungsbereichs drei kommunale Bauten vor:

- Für die Errichtung einer Dreifachhalle (27 x 45 m) sollte auf der Freifläche östlich des Sportplatzes, auf den Flurstücken 835, 782 - 791 und 793, ein entsprechender Bereich eingeplant werden.
- Nach Empfehlung der Konzeption sollte östlich der Sportflächen ein zentraler gemeindlicher Bauhof (3.000 - 3.500 qm), zusammen mit einem zentralen Feuerwehrdepot entstehen.
- Auf der Freifläche am Sportplatz sollte der Platz für ein Zentraldepot der Freiwilligen Feuerwehr (1.500 - 4.000 qm) gesichert werden. Dieser Standort eigne sich aufgrund seiner zentralen Lage und der kurzen Wege für das gesamte Gemeindegebiet.

Die gegenständliche Konzeption ist heute, über 20 Jahre nach Erstellung veraltet, die Zielstellungen für das Plangebiet wurden an die aktuellen Stadtentwicklungsziele angepasst (vgl. 3.4 Integriertes Ortsentwicklungskonzept (INOEK)).

### **3.9 Konzeption – Nachhaltige Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte**

Die Konzeption aus dem Jahre 2015 zeigt im Hinblick auf die gewachsene Problemstellung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum Strategien zur Umsetzung wohnungsbaupolitischer Notwendigkeiten auf, um damit eine Wohnraumförderung innerhalb der Gebietskulisse für die Wohnraumförderung des Landes Brandenburg zu ermöglichen.

Mit dem Ziel, die innergemeindlichen und zentrumsnahen Wohnraumpotenziale zu fördern, wurden Gebiete ausgewählt, in denen sich der überwiegende Teil der innerörtlichen Baulücken, Brachflächen und ungenutzte bzw. verdichtungswürdige Grundstücke befinden und die für eine Wohnnutzung und Wohneigentumsbildung am geeignetsten sind.

Unter den „Vorranggebieten Wohnen“ beinhaltet das Gebiet B – Nebenzentrum Grätzwalde und Berliner Straße Nord die Bereiche dieses Bebauungsplanes, die für eine Wohnbebauung vorgesehen sind.

Die „Vorranggebiete Wohnen“ wurden durch die Gemeinde mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg sowie dem Landesamt für Bauen und Verkehr abgestimmt und mittels eines Selbstbindungsbeschlusses durch die Gemeindevertreter beschlossen.

### **3.10 Rahmenplan Ortsmitte**

Der Rahmenplan „Ortsmitte Schöneiche“ liegt seit Januar 1997 vor. Die Aufgabe der Planung ist es, bestehende Nutzungsvorstellungen und Planungen im Bereich der Ortsmitte zu einem übergreifenden Gesamtkonzept für das Ortszentrum und dessen Umgebung zu verbinden.

Im Rahmenplan werden die Freiflächen nördlich und südlich der Berliner Straße als innerörtliche Reserve- bzw. Potenzialflächen für die Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnungen dargestellt. Mit der Erstellung des Rahmenplanes stellte sich der Bedarf an der Errichtung eines multifunktional nutzbaren Festplatzes mit „grüner Einfassung“ dar. Langfristig wurde diese Fläche südlich der Berliner Straße als Gemeinbedarfsfläche für eine schulische Nutzung vorgehalten. Für die verbleibende Fläche des Plangebietes der Rahmenplanung wird eine Bebauung in Form dichter Eigenheimbebauung (ca. 40 WE) vorgesehen.

Auf der Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke wurde die Kindertagesstätte „Pfiffikus“ errichtet (vgl. 3.3). Östlich daran anschließend wurde im Rahmen des Bebauungsplanes 10/98 „Berliner Straße - Süd“ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „multifunktionale Fläche (Festplatz, öffentlicher Parkplatz)“ festgesetzt. Eine schulische Nutzung wurde in diesem Bereich mangels konkreten Bedarfs nicht mehr verfolgt.

### **3.11 Bebauungsplan 10/98 „Berliner Straße Süd“ (i. d. F. der 1. Änderung von 2008)**

Die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes ist Schwerpunkt der Planungen im Bereich südlich der Berliner Straße. Aus der Bedarfsermittlung geht hervor, dass ein gemeindlicher Bedarf in der Anlage einer Multifunktionsfläche (Festplatz, Stellplätze) und eines öffentlichen Kinderspielplatzes vorliegt.

Entlang der Berliner Straße wird die Anordnung dieser Multifunktionsfläche vorgesehen. Westlich davon ist eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte festgesetzt. Im südlich angrenzenden Teil des Plangebietes wird die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in verschiedener baulicher Dichte festgesetzt. Es werden Allgemeine und Reine Wohngebiete ausgewiesen.

## 4. PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 Städtebauliche Konzeption

Den Ausgangspunkt für das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept bildet die Machbarkeitsstudie „Haus des Sports“ aus dem Jahre 2015. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde festgestellt, dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Mehrbedarf an Räumlichkeiten, aber auch an weiteren Sportflächen, für die am Standort „Babickstraße“ ansässigen Sportvereine, besteht.

Zur Situierung eines neuen Sportfunktionsgebäudes, des sogenannten „Haus des Sports“ sowie eines weiteren Großsportfeldes wurden 4 Varianten untersucht, von denen im Ergebnis die Variante D als Vorzugsvariante ausgewählt und am 17.02.2016 durch die Gemeindevertreterversammlung beschlossen wurde.



**Abb.: Vorzugsvariante D aus der Machbarkeitsstudie „Haus des Sports“ (2015) | o. M.**  
(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer, GeoBasis-DE/LGB/BKG <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>  
Darstellung: mayerwittig Architekten und Stadtplaner)

Die Planung sieht den Neubau des „Haus des Sports“ an der Berliner Straße zwischen dem westlich angrenzenden, bestehenden Kunstrasenplatz und einem östlich anschließenden, neuen Trainingsplatz vor. Das „Haus des Sports“ soll vom Straßenraum der Berliner Straße zurückgesetzt, zwischen den Längsseiten der beiden Spielfelder errichtet werden. Dadurch entsteht eine Vorfläche zur Berliner Straße, die Platz für die notwendigen Pkw-Stellplätze bietet. Für die verbleibenden Flächen wurden im Osten eine Gemeinbedarffläche und im Norden eine Wohnbaufläche dargestellt. Diese Arrondierungen waren jedoch nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden auf der Grundlage der beschriebenen Vorzugsvariante der Machbarkeitsstudie „Haus des Sports“ sowie unter der Maßgabe, für die verbleibenden Flächen Wohnbauland zu entwickeln, drei städtebauliche Varianten erstellt und geprüft, wobei folgende Rahmenbedingungen in allen Varianten gesetzt waren:

- städtebauliche Setzung des Vereinshauses „Haus des Sports“
- Lage des neuen Sportfeldes
- Freifläche nördlich des „Haus des Sports“ als Vorhaltefläche für die Errichtung einer Sporthalle

- lärmschutztechnische Trennung der Sportstätten von den angrenzenden, bestehenden und zukünftigen Wohngebieten
- verbleibende, für den Gemeinbedarf nicht benötigte Grundstücksflächen sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden
- Verkehrsflächen mit großzügigen Seitenräumen, die sowohl Grünflächen für straßenbegleitende Baumpflanzungen als auch für Versickerungsmulden ermöglichen
- Vorschläge zur Ausweisung von Grünflächen, die einerseits der Strukturierung des Wohngebietes und andererseits der ökologischen Aufwertung (Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser, Fläche für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen) dienen
- Anbindung an die Roloffstraße lediglich für den Fuß- und Radverkehr

Die drei Varianten unterscheiden sich insbesondere im Hinblick auf das Erschließungssystem.



**Abb.: Variante 1 für die frühzeitige Beteiligung (03/2017) | o. M.**

(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer, GeoBasis-DE/LGB/BKG <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> Darstellung: mayerwittig Architekten und Stadtplaner)

**Variante 1** zeichnet sich durch ein durchlässiges Netz aus neuen Anliegerstraßen aus, das bestehende Anknüpfungspunkte aufnimmt und weiterentwickelt.

So wird im Bereich der Weisheimerstraße der bestehende Wohnweg in Ost-West-Richtung aufgenommen und weitergeführt. Von der Berliner Straße gelangt man entlang des neuen Sportfeldes ins Wohngebiet. Ein zentraler Angerbereich verleiht dem neuen Wohngebiet einen eigenständigen Charakter, erhöht die Aufenthaltsqualität im Gebiet, ermöglicht den Verzicht auf große Wendeanlagen für Müll-

fahrzeuge und bietet Raum für flächenhafte Regenwasserversickerung sowie für grünplanerische Kompensationsmaßnahmen. Weitere Ausgleichsmöglichkeiten bestehen in den Straßenseitenräumen, die mittels Baumreihen und großzügigen Grünstreifen strukturiert und aufgewertet werden.

Als Ergänzung des Erschließungsnetzes wird die Roloffstraße durch einen Fuß- und Radweg nach Süden verlängert, wodurch auch das nördlich angrenzende Wohnquartier eingebunden wird.

Insgesamt entstehen großzügige Eigenheimgrundstücke zwischen 700 und 1.100 qm Größe, von denen der überwiegende Teil eine gute Ost-, West- oder Südausrichtung besitzt.

In dieser Variante wird die Möglichkeit aufgezeigt, im Süden entlang der Berliner Straße kleinteiligen Geschosswohnungsbau zuzulassen, womit das Spektrum an Wohntypologien erweitert und gleichzeitig der Wohnraumknappheit in der Gemeinde entgegengewirkt wird.



**Abb.: Variante 2 für die frühzeitige Beteiligung (03/2017) | o. M.**

(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer, GeoBasis-DE/LGB/BKG <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> Darstellung: mayerwittig Architekten und Stadtplaner)

In **Variante 2** erfolgt die Erschließung der Wohnbauflächen über eine, an die Berliner Straße angebundene, nord-süd-verlaufende Stichstraße (ca. 170 m lang). Es handelt sich um eine effiziente Erschließungsform mit einem geringen Flächenanteil für Verkehrsanlagen.

Den Abschluss der Stichstraße bildet eine Wendeanlage, die für alle Anforderungen ausreichend dimensioniert ist und die mittels einer ansprechenden Gestaltung gleichzeitig einen kleinen platzartigen Raum ausbildet.

Die Grünräume begleiten in dieser Variante als line-

are Elemente das Fuß- und Radwegenetz im Gebiet. Es wird eine Nord-Süd-Verbindung, in Verlängerung der Roloffstraße nach Süden und entlang des neuen Sportplatzes bis zur Berliner Straße sowie eine Verbindung in Ost-West-Richtung bis zur Weisheimerstraße vorgesehen. Die umliegenden Quartiere sind damit für den Fuß- und Radverkehr optimal an die neue Ostseite der Sportstätte angebunden, während das Wohngebiet von motorisiertem Durchgangsverkehr freigehalten wird.

Die Eigenheimgrundstücke sind ost-west-ausgerichtet und zwischen 700 und 1.100 qm groß.

Entlang der Berliner Straße werden, in Ergänzung zum individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungen in Form von drei Stadtvillen angeboten.

In **Variante 3** wird die Verkehrserschließung des neuen Wohngebiets mittels zweier in Ost-West-Richtung verlaufender Stichstraßen von der Weisheimerstraße aus realisiert.

Während die nördliche Stichstraße (ca. 160 m lang) in einer großzügigen Wendeanlage, die auch für Müllfahrzeuge befahrbar ist, mündet, verfügt die kürzere, südliche Straße (ca. 100 m lang) nur über einen kleinen Wendehammer für Pkw. Für die 6 anliegenden Grundstücke muss demzufolge ein Müllsammelplatz an der Weisheimerstraße vorgesehen werden.

Mittels einer ansprechenden Gestaltung kann die notwendige Wendeanlage, in Verbindung mit der angrenzenden Grünfläche, gleichzeitig als Vorplatz zu den Sportanlagen und als neuer Quartiersmittelpunkt ausgebildet werden. Von hier verlaufen, von Grünflächen gesäumte Fuß- und Radwege nach Süden bis zur Berliner Straße und nach Norden zur Roloffstraße.

Durch die Ost-West-Erschließung entstehen Grundstücke in einer Größenordnung von 640 bis 780 qm, die nach Süden oder Norden ausgerichtet sind. Entlang der Weisheimerstraße zeigt die Variante die optionale Ausbildung von 550 bis 580 qm großen Doppelhausgrundstücken, während an der Berliner Straße vier Einfamilienhausgrundstücke angeordnet werden.



Im Bereich der Sportstätte wird in der Variante 3 die Möglichkeit aufgezeigt, das neue Sportfunktionsgebäude weiter im Norden zu errichten, so dass ein größerer Vorbereich zur Berliner Straße entsteht. Dieser kann als potentielle Erweiterungsfläche für das „Haus des Sports“ oder zur Ausweitung des Stellplatzangebotes, über das nach Stellplatzsatzung geforderte Maß hinaus, genutzt werden.

**Abb.: Variante 3 für die frühzeitige Beteiligung (03/2017) | o. M.**

(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer, GeoBasis-DE/LGB/BKG <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> Darstellung: mayerwittig Architekten und Stadtplaner)

Die drei gezeigten Varianten waren Bestandteil der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 23.10.2017 bis zum 24.11.2017. In Auswertung der Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten und in Abwägung aller Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung wurde die Variante 3 als Grundlage zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.

Der Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 14.02.2019 durch die Gemeindevertretung gefasst. Das durch die Gemeindevertretung beschlossene Abwägungsprotokoll hatte weitreichende Planänderungen zur Folge, welche in einem neuen städtebaulichen Entwurf mit Stand vom 06.11.2018 dargestellt wurden und die Grundlage für den gegenständlichen Bebauungsplanteilwurf bilden.

Die wichtigste Planänderung betraf demnach die Größe und Lage der geplanten Sportfläche, da hierzu von Seiten der Öffentlichkeit weitreichende Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes geäußert wurden. Der neue, städtebauliche Entwurf sieht eine Reduktion der Sportflächen von ehemals einem Großspielfeld zu zwei Kleinfeldern sowie den Verzicht auf Ausweisung eines Standortes für eine Sporthalle vor. Das im Rahmen der Machbarkeitsstudie von 2015 aufgezeigte Defizit hinsichtlich des Sportflächenangebots betrifft den alltäglichen Trainingsbetrieb. Um eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich der Nutzung der neuen Sportflächen zu erreichen, wurde in der Machbarkeitsstudie die Errichtung eines Großspielfeldes vorgeschlagen, wobei im Trainingsbetrieb insbesondere die Kinder- und Jugendmannschaften das Großspielfeld gleichzeitig von zwei Trainingsgruppen genutzt werden könnte.

Da im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Befürchtung geäußert wurde, dass das neue Spielfeld auch für den Spielbetrieb (Fußball-Punktspiele) genutzt werden könnte, werden nunmehr anstatt der Errichtung eines Großspielfeldes zwei Kleinsportfelder an der westlichen Gebietsgrenze vorgesehen. Der Standort des „Haus des Sports“ befindet sich zwischen der Berliner Straße und den nördlich gelegenen Kleinsportfeldern.

Die notwendigen Stellplätze sind dem „Haus des Sports“ vorgelagert. Die Möglichkeit einer anderen Gebäudestellung sowie einer Veränderung der Gebäudekubatur und damit einhergehend, eine andere Zuordnung der Stellplatzanlage zum „Haus des Sports“, soll jedoch im Bebauungsplanverfahren zugunsten der nachfolgenden Objektplanung eröffnet werden. Die Stellplatzanlage soll sich jedoch nicht in die Tiefe der Gemeinbedarfsfläche erstrecken, sondern im vorderen Bereich, an der Berliner Straße vorgesehen werden.

Der Neubau einer Sporthalle ist am Standort nicht mehr möglich. Zur Erreichung eines höchstmöglichen Immissionsschutzes zur angrenzenden Wohnbebauung wird östlich und nördlich der Sportfelder jeweils eine Lärmschutzwand vorgesehen.



**Abb.: Städtebaulicher Entwurf, neu (03/2019) | o. M.**

(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer, GeoBasis-DE/LGB/BKG <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>  
Darstellung: mayerwittig Architekten und Stadtplaner)

In Weiterentwicklung der Variante 3 wurde östlich der Sportererweiterungsfläche ein Grünzug angeordnet, der einerseits eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Roloffstraße und der Berliner Straße sowie den Planstraßen A und B herstellt und andererseits die Grünstrukturen innerhalb des neuen Wohngebiets aufwertet und Raum für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bietet.

Durch die Verkleinerung der Sportflächen sind die östlich angrenzenden Flächen für das Wohngebiet entsprechend vergrößert und die Planstraße A verlängert worden. Diese verfügt nunmehr, ebenso wie die Planstraße B, über eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge.

Der städtebauliche Entwurf sieht für die Bebauung entlang der Berliner Straße verdichteter Wohnungsbau, und hier insbesondere die Ausweisung von gefördertem Mietwohnungsbau vor. Die Möglichkeit, kleinteiligen Geschosswohnungsbau zu errichten, wird darüber hinaus auf den Bereich südlich der Planstraße A ausgeweitet. Die Bebauungsdichte soll dabei von Süden nach Norden abnehmen, um so eine Einordnung in die umgebenden Siedlungsstrukturen zu erreichen.

Die Wohnbaugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser werden vorrangig von den Planstraßen A und B erschlossen. Für die von der Weisheimerstraße erschlossenen Grundstücke sind die geschützten Alleebäume zu berücksichtigen.

Die Einzel- und Doppelhausgrundstücke wurden hinsichtlich ihrer Größe so entwickelt, dass Einzelhausgrundstücke mindestens 700 qm und Doppelhausgrundstücke mindestens 600 qm groß sind. Die Mindestgrößen der Grundstücke trägt dem durchgrünten Charakter der „Waldgartenkulturgemeinde“ Rechnung. Die im städtebaulichen Konzept dargestellte Grundstücksteilung dient dabei der Überprüfung der festzusetzenden Grundstücksgrößen, konkrete Grundstücksteilungen sind nicht Gegenstand des Regelungsgehalts des Bebauungsplanes.

#### **4.2 Grünplanerische Konzeption**

Das grünplanerische Entwicklungskonzept sieht einen weitgehenden Erhalt der prägenden Bäume vor, die das Plangebiet rahmen. Dabei handelt es sich am westlichen Gebietsrand um alte und mittelalte Eichen, die aufgrund ihrer hohen Wertigkeit in die Planung integriert wurden.

Ebenso prägend ist die Baumallee aus Birken im Osten, entlang der Weisheimerstraße. Es handelt sich hierbei um eine geschützte Allee gem. § 17 BbgNatSchAG. Die Allee wird im Bebauungsplan gesichert, in den Einmündungsbereichen der Planstraßen A und B müssen jedoch 2 Birken und 2 Kiefern gefällt werden.

Nördlich der Planstraße B soll die vorhandene Allee mittels neuer Baumpflanzungen fortgeführt werden.

Als neues, markantes Element wird eine Grünverbindung integriert, die von Norden (Anschluss zur Roloffstraße), entlang der östlichen Grenze der Erweiterung der Sportstätte bis nach Süden zur Berliner Straße führt. Neben der Verknüpfungsfunktion der angrenzenden Wohnquartiere dient dieser Bereich maßgeblich grünplanerischen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und bildet gleichzeitig einen Distanzraum zwischen Sport- und Wohnnutzung. Die Lärmschutzwand, welche die neue Sportfläche umgibt, wird beidseitig begrünt und fügt sich so in die durchgrünte Umgebung ein.

Ergänzt wird das Freiraumkonzept durch straßenbegleitende Baumreihen entlang der beiden Planstraßen. Der Straßenraum wurde großzügig dimensioniert, so dass die Ausbildung straßenbegleitender Mulden zur Versickerung des, auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers möglich ist.

Für die Begrünung der privaten Grünflächen und der neu anzulegenden Erschließungsstraßen werden über Pflanzlisten heimische Arten festgesetzt, um den für Ausgleichsmaßnahmen hohen Qualitätsansprüchen zu genügen und eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

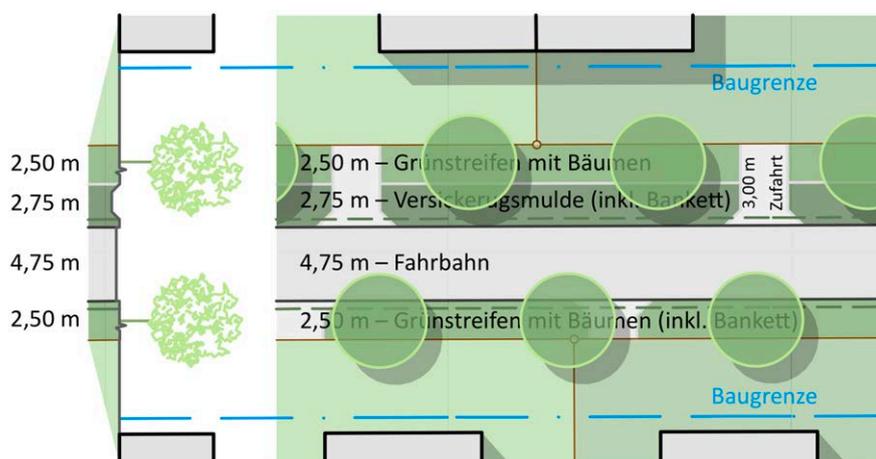
Im Hinblick auf die Klimaleitlinien der Gemeinde sollte besonders bei den öffentlichen Gebäuden, wie dem Haus des Sports aber auch bei Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus, die Möglichkeiten einer Fassaden- und Dachbegrünung geprüft werden.

#### 4.3 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebietes kann durch die umliegenden öffentlichen Straßen sichergestellt werden.

Die Zufahrt zum neuen Vereinsheim „Haus des Sports“ sowie bei Bedarf zu den nördlich gelegenen Trainingsplätzen erfolgt von der Berliner Straße aus.

Die Wohnbaugrundstücke werden zum Teil direkt über die Weisheimerstraße erschlossen. Die Grundstücke im Inneren des Plangebietes werden jeweils über die beiden Ost-West verlaufenden Planstraßen A und B erschlossen. Das Planungskonzept geht dabei von zwei ungefähr gleichlangen Planstraßen aus, durch die eine in etwa gleichgroße Anzahl an Grundstücken erschlossen werden.



**Abb.: Vorschlag zur Aufteilung der Verkehrsflächen der Planstraßen | o. M.**

(Darstellung: mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR)

Die Planstraßen sind mit einer Länge von ca. 150 m, gemäß RAS 06 als eine Wohnstraße der Kategorie ES (Erschließungsstraßen) mit der Verbindungsfunktionsstufe V (kleinräumig), mit einer Belastung von bis zu 400 Kfz pro Stunde einzustufen.

Die Fahrbahnbreite wird den Anforderungen einer Mischverkehrsfläche für den Begegnungsfall Lkw/Pkw mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen bei verminderter Geschwindigkeit ausgelegt, wobei bei diesem Begegnungsfall das Bankett mit genutzt werden muss. Es ergibt sich eine festzusetzende Verkehrsfläche von 12,50 Metern Breite. Beide Planstraßen enden in einer Wendeanlage, die für das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen ausgelegt ist. Gleichzeitig bilden diese Wendeanlagen eine platzartige Situation aus, zwischen denen sich der von Norden nach Süden verlaufende Grünzug aufweitet. Eine Anbindung an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg wird sichergestellt.

Beide Planstraßen sollen als öffentliche Straßen gewidmet werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, die Entwicklung der Querschnitte diente dazu, die notwendigen Breiten der festzusetzenden Verkehrsräume zu ermitteln. Die Breite der Versickerungsmulde ist den vorherrschenden Bodenverhältnissen anzupassen. Die nachfolgende Straßenausbauplanung muss die Anforderungen der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (§ 5 MBO) erfüllen. Diese sind gemäß der „Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen“ in der Straßen-Bauklasse VI auszuführen.

Abgerundet wird das Verkehrskonzept durch eine Fuß- und Radwegeverbindung, die das Gebiet entlang des neuen Grünzugs von Norden nach Süden durchquert. Es soll über ein Geh- und Fahrrecht für Radfahrer ein 2,50 Meter breiter Weg gesichert werden.

Zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze für die Erweiterung der Sportanlagen wurden die Angaben im Rahmen der Machbarkeitsstudie „Haus des Sports“ herangezogen. In der Studie werden 136 vorhandene Stellplätze im Bestand ermittelt, dem gegenüber steht ein Bedarf von 116 Stellplätze nach Stellplatzsatzung für den Bestand. Die neuen Nutzungen (zwei neue Kleinsportfelder und das „Haus des Sports“) erzeugen in Summe einen zusätzlichen Stellplatzbedarf von 27 Stellplätzen. Daraus resultiert für die gesamte Sportanlage einen Bedarf von 143 STP (116 STP + 27 STP), woraus ein Fehlbedarf von 7 STP (143 STP – 136 STP) resultiert.

Um den Bedarf der Stellplätze an dem Ort zu decken, an dem er verursacht wird und die Planungsflexibilität für die nachfolgende Objektplanung zu erhöhen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens davon ausgegangen, dass südlich des „Haus des Sports“ bis zu 30 Stellplätze neu errichtet werden.

## 5. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Für die innerhalb des Siedlungsgefüges liegende, landwirtschaftliche Fläche sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen dargestellt. Die bauliche Nutzbarmachung der Fläche entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Grundsatz, jedoch soll die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche „Kultur“ mangels Bedarf ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Entsprechend soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden (vgl. 3.3).

Das Plangebiet ist planungsrechtlich als „Außenbereich im Innenbereich“ einzustufen, die bauliche Entwicklung entspricht jedoch dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, da es sich um eine sog. Außenbereichsinsel handelt. Da für die Entwicklung eine Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen werden soll, sind Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung und Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB) gegenüber den Belangen der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b)) abzuwägen.

Die Entwicklung der Wohnbauflächen begründet sich in der kommunalen Zielstellung, innerhalb der beschlossenen und durch das MIL und das LBV bestätigten „Vorranggebiete Wohnen“ die innergemeindlichen und zentrumsnahen Wohnraumpotenziale zu fördern. Der Bedarf an Wohnraum und an neuen Sportanlagen wird darüber hinaus im Integrierten Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030 (INOEK, Endfassung vom 10.07.2018, vgl. 4.3 und 4.5.4) dargelegt. Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen ist abwägungsrelevant, da die zur Verfügung stehenden Flächen für die Land- und Forstwirtschaft immer geringer werden. Den Landwirten wird die Erwerbsgrundlage entzogen und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist gefährdet.

Aufgrund der Lage innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches Schöneiches und der geringen Ausdehnung lässt sich einschätzen, dass diese Fläche langfristig keine flexible landwirtschaftliche Ausnutzung zulässt. Die Erweiterung der Sportanlage und die Arrondierung mit Wohnbauflächen in integrierter Lage trägt dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung, da die Neuanlage einer Sportstätte einen erheblich höheren Flächenbedarf und damit gegebenenfalls auch den Verbrauch an Landwirtschaftsflächen verursachen würde. Aufgrund der Lage innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches Schöneiches ist der Inanspruchnahme dieser Fläche der Erweiterung des Siedlungskörpers an seinen Rändern der Vorzug zu geben.

Aufgrund der Lage des Gebietes im Siedlungsgebiet und der umgebenden Nutzungsstrukturen ist der Bereich für Wohnzwecke gut geeignet. Eine Nachfrage für individuelle Wohnbaugrundstücke sowie für Mietwohnungen ist in der Gemeinde gegeben, dieser kann mit Hilfe dieser Ausweisung teilweise gedeckt werden.

##### Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben in den Allgemeinen Wohngebieten

*In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.*

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetrieben ausgeschlossen.

Der Ausschluss begründet sich darin, dass Tankstellen aufgrund ihrer baulichen Ausprägung und ihres Flächenbedarfs sowie dem hohen Grad an zusammenhängend versiegelter Fläche, den Zielen einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Bebauungsplangebietes entgegenstehen.

Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist aufgrund von Nutzungskonflikten mit der Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 Satz 2 ROG nicht vertretbar.

#### Geförderter Wohnraum im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1

*Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB alle Wohneinheiten so zu planen, dass sie mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus gemäß MietwohnungsbauförderungsR gefördert werden könnten.*

Die Festsetzung zur Planung und Errichtung von gefördertem Wohnraum im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 dient der teilweisen Deckung der örtlichen Nachfrage nach Sozialwohnungen. Dabei wird in Anlehnung an § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB im Bebauungsplan, das Ziel der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Schaffung sowie Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen umgesetzt.

Als Grundlage für die Umsetzung innerhalb des Plangebietes dient die gemeindliche Festlegung des Gebietes als eines von drei „Vorranggebiete Wohnen“. Das Gebiet liegt somit innerhalb der Förderkulisse für die Wohnraumförderung des Landes Brandenburg.

Das Integrierte Ortsentwicklungskonzept (INOEK, Juli 2018) ist identifiziert als ein Handlungserfordernis für den Themenbereich „Wohnen“ unter anderem die Herstellung von preiswertem Wohnraum (kommunaler und geförderter privater Wohnungsbau).

Die Festsetzung, dass alle Wohnungen baulich den Förderrichtlinien entsprechen müssen, spiegelt den kommunalen Willen der Gemeinde wider, ein sozial gerechtes Wohnraumangebot auch langfristig zu sichern. Da für das WA 1.1 eine kommunale Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus geplant ist, sind mit dieser Festsetzung unzulässigen Einschränkungen in die Eigentumsrechte Privater nicht zu befürchten.

#### **5.1.2 Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmungen Vereinsheim und Kleinsportfelder**

Die Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtung erstreckt sich über den gesamten westlichen Bereich des Plangebietes. Die Festsetzung dient der Sicherung von Flächen für die Erweiterung der Sportanlage „Babickstraße“ mit zwei Kleinsportfeldern in einer Größe von jeweils 35,0 m x 55,0 m (zzgl. notwendiger Sicherheitsstreifen) sowie für den Neubau eines Vereinsheimes samt zugehöriger Stellplatzanlage. Die Ausweisung folgt den Darstellungen im Flächennutzungsplan und entspricht dem städtebaulichen Ziel der Deckung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse von Sport und Freizeit.

Im Integrierten Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030 (INOEK) werden unter anderem als Handlungserfordernisse im Themenbereich „Bildung, Kultur, Sport, Soziales und Gesundheit“ die Erweiterung des Sozialtraktes auf dem Sportplatz (Haus des Sports) und die Schaffung einer zusätzlichen Sportfläche als Maßnahmen festgelegt. Das INOEK gilt als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept, das gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist.

Die bestehende Sportanlage dient dem Vereins- und Schulsport. Sie soll erweitert werden, um eine Verbesserung des alltäglichen Trainingsbetriebes insbesondere des Vereinssports zu ermöglichen. Darüber hinaus steht die Sportanlage dem Schulsport zur Verfügung.

Für die umliegenden Wohngebiete existiert eine Vorbelastung durch Sportlärmemissionen, die von den Anwohnern subjektiv unterschiedlich wahrgenommen werden. Die Bauleitplanung verfestigt die Sportplatznutzung am Standort, indem Sie eine Erweiterung dieser Anlage plant. Es ist demnach eine Sportlärmbeeinträchtigung für benachbarte Wohngebiete gegenüber dem gemeinnützigen Belang der Bereitstellung von Sportflächen für eine große Zahl der Bevölkerung und insbesondere für Kinder und Jugendliche der Gemeinde in die Abwägung einzustellen.

Im Ausgleich der widerstrebenden privaten und öffentlichen Interessen wurden im Verlauf des Planungsprozesses die Gemeinbedarfsfläche verkleinert und das geplante Großsportfeld durch zwei Kleinfelder ersetzt, auf die Errichtung einer Sporthalle wird nunmehr verzichtet (vgl. 8.6).

Zur Ermittlung der Auswirkung der Sportstättenerweiterung auf die angrenzende, schützenswerte Wohnbebauung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und in dessen Ergebnis Maßnahmen ergriffen, die eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse verhindern. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus Vorkehrungen in Form von Schallschutzwänden, deren Höhe im Planungsprozess bewusst so gewählt wurde, dass ein größtmöglicher Schutz der umliegenden Wohnbebauung gewährleistet ist. Allein um die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu erfüllen, wären geringere Höhen der Lärmschutzwände ausreichend gewesen (vgl. 5.1.6).

Zur Begründung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die Erweiterung der Sportstätte wird auf 5.1.1 verwiesen.

### **5.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Die Festsetzung der GRZ für die Allgemeinen Wohngebiete erfolgt von Norden nach Süden gestaffelt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1.1 beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,4. Diese, im Vergleich zu den nördlich anschließenden Allgemeinen Wohngebieten höhere GRZ verdeutlicht den Planwillen, Mehrfamilienhäuser zur Deckung des Bedarfes an sozialem und kostengünstigem Wohnraum innerhalb der Gemeinde zu entwickeln.

Gemäß § 19 Abs. 4, Satz 1 und 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 50% überschritten werden. Damit ist von einer maximalen Versiegelung und Überbauung der Grundstücksflächen von 60% auszugehen.

Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 liegt mit 0,3 zwischen dem Wert des nördlich und südlich angrenzenden Wohngebietes. Diese Festsetzung verdeutlicht den planerischen Willen der Gemeinde eine nach Norden abnehmende Dichte zu regeln. Ziel für das WA 1.2 ist dabei, sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Reihenhäuser und kleinteiliger Geschosswohnungsbau zuzulassen, womit eine im Verhältnis zu WA 2 und WA 3 etwas höhere GRZ angezeigt war. Die, im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1, geringe Versiegelungsmöglichkeit von 45% der Grundstücksflächen, stellt die nach Norden zunehmende Durchgrünung sicher und setzt das Konzept der gestaffelten Bebauungsdichte um.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Unter Berücksichtigung von § 19 Abs. 4, Satz 1 und 2 BauNVO ist für das WA 1.1 damit eine maximale Versiegelung und Überbauung der Grundstücksflächen von max. 37,5% möglich, es bleiben folglich mindestens 62,5% der Grundstücksflächen unversiegelt und stehen einer gärtnerischen Nutzung zur Verfügung.

Die Festsetzung der GRZ von 0,25 ermöglicht eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser und gleichzeitig stellt diese GRZ eine hohe Durchgrünung der weniger dichten Wohngebiete im nördlichen Teil des Plangebietes sicher.

Die Festsetzungen zu den jeweils zulässigen Grundflächenzahlen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens umfänglich unter der Maßgabe geprüft, dass die mögliche Versiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten ist, ohne jedoch die angestrebte Nutzung der Baugrundstücke unverhältnismäßigen Einschränkungen zu unterwerfen.

#### Zulässige Grundfläche (GR) gem. § 19 BauNVO

Für das Vereinsheim „Haus des Sports“ wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 800 qm festgesetzt.

Der Wert für die Festsetzung der GR, für den Nutzungsbereich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, ist aus dem vorausgegangenen Planungsprozess hervorgegangen und berücksichtigt so den geplanten Neubau für das „Haus des Sports“. Es werden die ermittelten Grundflächen einschließlich eines Zuschlages zur Offenhaltung nachfolgender Planungsflexibilität angenommen.

#### Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Festsetzungen der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse in den Baugebieten und der Gemeinbedarfsfläche gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO regelt gemeinsam mit den Festsetzungen der GRZ bzw. der GR das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3, welche abseits der Berliner Straße liegen und durch eine lockerere Bebauung gekennzeichnet sein sollen, wird das Höchstmaß auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Es können ein- und zweigeschossige Gebäude entstehen, die sich damit an die umliegende Wohnbebauung anpassen. Diese Festsetzung ermöglicht den späteren Bauherren, eigene Wünsche und unterschiedliche Trends in der Eigentumbildung zu realisieren und trägt darüber hinaus dazu bei, dass eine, der Lage innerhalb des Gemeindegebietes angemessene Ausnutzung der einzelnen Grundstücke erzielt werden kann.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1.1 ist durch seine Lage an der Berliner Straße vorgeprägt. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Konzeption wird für dieses Baugebiet, ebenso wie für das nördlich anschließende Allgemeine Wohngebiet WA 1.2 ein Mindestmaß von zwei und ein Höchstmaß von drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Herstellung von Wohnraum in dem beabsichtigten Segment (sozialer und frei finanziert Wohnungsbau), kann nur in größeren Baukörpern wirtschaftlich umgesetzt werden.

Für eine dichtere Bebauung eignet sich die Berliner Straße, die als Sammelstraße wichtige Verbindungsfunktionen im Gemeindegebiet übernimmt. Hier befinden sich mit der Sportanlage an der Babickstraße und dem zukünftigen „Haus des Sports“ sowie der Kindertagesstätte „Piffikus“ bereits funktionale und bauliche Sonderbausteine, die nicht der üblichen, kleinteiligen Baustruktur entlang der Wohnstraßen und Wohnwege entsprechen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 wird im Zusammenspiel mit weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Festsetzung, im Vergleich zu den nördlich anschließenden Wohngebieten eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke gesteuert.

Eine zwei- bis dreigeschossige, offene Bauweise kann im Rahmen des Bebauungsplanes angemessen gesteuert werden, nachbarschützenden Belangen können ausreichend Rechnung getragen werden. Zusätzlich verhindert die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit als Mindestmaß die Entstehung von städtebaulich nicht erwünschten, eingeschossigen, kleinteiligen Bebauungsstrukturen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse für die Gemeinbedarfsfläche im Bereich des Vereinsheims mit einem Höchstmaß von zwei, entspricht den Untersuchungen zum Baukörper des Vereinsheims im Rahmen der Machbarkeitsstudie und stellt damit die Zielstellung der Gemeinde dar.

#### **5.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22f. BauNVO)**

##### Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO

Die Festsetzung einer offenen Bauweise wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 getroffen. Dies entspricht dem Bestreben des Plangebers, in diesen Gebieten die ortsübliche Bebauungsstruktur mit Eigenheimen zu fördern, es wird der Typik der aufgelockerten Wohnbebauung gefolgt und dem Charakter der Waldgartenkulturgemeinde Rechnung getragen.

Die Beschränkung der Gebäudelängen, die in der offenen Bauweise bis zu 50 Metern betragen können, erfolgt mittels Festsetzung von maximalen Grundstücksgrößen (vgl. hierzu auch die Begründung zur Festsetzung von Mindest- und Maximalgrößen der Baugrundstücke).

*In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise (a) eine offene Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 30 Metern festgesetzt.*

Die festgesetzte, abweichende Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2, mit einer maximalen Gebäudelänge von 30 Metern verhindert, dass Baukörper mit bis zu 50 Metern Gebäudelänge, wie es die offene Bauweise zulässt, entstehen. Diese Festsetzung ist notwendig, da die städtebauliche Körnigkeit innerhalb dieser Wohngebiete nicht mittels der Festsetzung von Mindestgrößen der Baugrundstücke gesteuert wird.

Die Festsetzung regelt eine, entsprechend des Ortsbildes Schöneiches, verträgliche Kubatur der Gebäude und trägt gleichzeitig dem Ziel des Plangebers Rechnung, kleinteiligen Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, um das Spektrum an Wohntypologien zu erweitern und gleichzeitig der Wohnraumknappheit in der Gemeinde entgegenzuwirken.

##### Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern

Die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 trägt dazu bei, die gewünschte Siedlungsstruktur entsprechend der angrenzenden Wohnquartiere zu erreichen. Hausgruppen im Sinne von Reihenhäusern werden mit dieser Festsetzung ausgeschlossen.

Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 BauNVO ist eine Gebäudekonstruktion mit zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Häusern. Entscheidend ist dabei die Stellung zur Grundstücksgrenze. Doppelhäuser auf ungetrennten Grundstücken gelten baurechtlich als Einzelhaus.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1.2 wird von dieser einschränkenden Festsetzung ausgenommen, da hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern, unter Beachtung der maximalen Gebäudelänge von 30 Metern städtebaulich gewünscht sind und ermöglicht werden sollen. Die Möglichkeit, Reihenhausergrundstücke im Plangebiet anbieten zu können, erhöht das Angebotsspektrum insbesondere im Hinblick auf die Eigentumsbildung für junge Familien der mittleren Einkommensschicht.

Ebenso ist das Allgemeine Wohngebiet WA 1.1 von dieser Festsetzung nicht betroffen, da dieses Baugebiet der Umsetzung von sozialem Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern dient.

##### Festsetzung der Hauptfirstrichtung

*Die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung gilt nur für Gebäude mit Satteldach, Walmdach oder Mansarddach. Es sind Abweichungen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung bis maximal 5° zulässig.*

*Für Baugrundstücke, die von der Weisheimerstraße erschlossen sind und mit Doppelhäusern bebaut werden, ist abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Hauptfirstrichtung für Satteldächer, Walmdächer oder Mansarddächer die Hauptfirstrichtung parallel zur Weisheimerstraße zulässig.*

Die Hauptfirstrichtung wird zeichnerisch in Ost-West-Richtung festgesetzt. Da in den Baugebieten keine Dachformen festgesetzt werden, gilt diese Festsetzung nur für Gebäude, die mit Satteldächern, Walmdächern oder Mansarddächern ausgeführt werden. Im gesamten Gebiet können auch Gebäude mit Flachdächern oder Pultdächern errichtet werden für die die festgesetzte Hauptfirstrichtung nicht gilt.

Die Festsetzung der Firstrichtung dient der Sicherung einer möglichen Nutzung erneuerbarer Energien entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB. Die Gemeinde hat in ihren Leitlinien des gemeindlichen Klimabeirates, beschlossen durch die Gemeindevertreterversammlung am 23.11.2016, u.a. die Förderung erneuerbarer Energien verankert.

Mit Hilfe der Festsetzung einer Hauptfirstrichtung wird sichergestellt, dass Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen eine effiziente Ausrichtung nach Süden erfahren. Da bei Flach- und Pultdächern davon ausgegangen wird, dass die entsprechenden Anlagen aufgeständert werden und so eine bestmögliche Himmelsausrichtung erfahren können, ist für diese Dachformen keine weitergehende Festsetzung notwendig.

Die Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung von 5° ermöglicht die Ausführung von Traufe- und Firstlinie parallel zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen A und B sowie der Berliner Straße.

Für Grundstücke, die von der Weisheimerstraße erschlossen werden und mit einer Doppelhaushälfte mit Sattel-, Walm- oder Mansarddach bebaut werden, wird eine Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung gewährt. So können Doppelhäuser mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Weisheimerstraße errichtet werden. Für Einzelhäuser an der Weisheimerstraße gilt diese Ausnahme nicht.

#### Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Die Festsetzung der Baugrenzen in allen Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO mittels einer Baufensterausweisung entspricht dem städtebaulichen Konzept. Die Baufenster in den Allgemeinen Wohngebieten ermöglichen durch ihre großen Tiefen eine flexible Bebauung und Baukörperstellung. Damit wird den individuellen Bedürfnissen jedes einzelnen Grundstückseigentümers Rechnung getragen.

Die Baugrenzen sind jeweils so angeordnet, dass eine Vorgartenzone zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 5,0 Metern sowie 4,0 Meter breite Abstände zu den privaten Grünflächen eingehalten werden. Zur Berliner Straße weist das Baufenster einen Abstand von 10,0 Metern von der Straßenbegrenzungslinie auf. Dieser Abstand resultiert einerseits aus den östlich anschließenden, ebenfalls etwa 10,0 Meter zurückgesetzten Bestandsgebäuden, andererseits dient der Abstand auch dem Schutz des Wohnens vor Verkehrslärmemissionen (vgl. 5.1.6).

Die Baufensterausweisung in der Gemeinbedarfsfläche sichert die städtebaulich bevorzugte Lage im südlichen Bereich an der Berliner Straße, ohne jedoch die Lage des Baukörpers des Vereinsheimes zu stark einzuschränken.

#### **5.1.5 Größe der Baugrundstücke**

*In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2 und WA 3 wird die Mindestgröße für Baugrundstücke mit Einzelhäusern auf 700 qm und für Baugrundstücke mit Doppelhaushälften auf 600 qm festgesetzt.*

*In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die Maximalgröße für Baugrundstücke auf 1.000 qm festgesetzt.*

In allen Allgemeinen Wohngebieten, in denen Einfamilienhäuser zugelassen werden, namentlich in den Allgemeinen Wohngebiete WA 1.2, WA 2 und WA 3, werden für Baugrundstücken, die mit Einzelhäusern und Doppelhaushälften bebaut werden, Mindestgrößen festgesetzt. Für Einzelhausgrundstücke sind demnach Grundstücksgrößen von mindestens 700 qm und für Doppelhausgrundstücke Grundstücksgrößen von mindestens 600 qm notwendig.

Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 BauNVO ist eine Gebäudekonstruktion mit zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Häusern. Entscheidend ist dabei die Stellung zur Grundstücksgrenze. Doppelhäuser auf ungetrennten Grundstücken gelten baurechtlich als Einzelhaus. Die Regelung der Mindestgröße bezieht sich entsprechend auf die einzelnen Baugrundstücke im Sinne von Flurstücken, auf denen jeweils eine Doppelhaushälfte errichtet wird.

Im Zusammenspiel mit der Festsetzung einer relativ geringen GRZ sichert diese Festsetzung den durchgrünten, locker bebauten Charakter, der innerhalb des Gemeindegebietes vorherrscht.

Für Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2, die mit Hausgruppen (Reihenhäusern) bebaut werden, gilt die festgesetzte Mindestgröße nicht, hier sind kleinere Baugrundstücke möglich. Das städtebauliche Ziel einer gemäßigten Dichte im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 ist damit nicht gefährdet, gleichzeitig wird dem Anspruch, Eigentumsbildung auch niedrigen und mittleren Einkommensschichten zu ermöglichen, Rechnung getragen.

Die Festsetzung einer maximalen Grundstücksgröße für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Mit der Festsetzung wird verhindert, dass einzelne Wohnhäuser zu große Grundstücke in Anspruch nehmen. Gleichzeitig dient diese Festsetzung in Verbindung mit der festgesetzten, offenen Bauweise dazu, die angestrebte Siedlungsform von Einzel- und Doppelhäusern mit moderaten Gebäudelängen sicherzustellen und überdimensionierte Wohngebäude, wie beispielsweise Mehrfamilienhäuser, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 zu verhindern.

Die Allgemeine Wohngebiet WA 1.1 und 1.2 sind von den Regelungen der maximalen Grundstücksgrößen ausgenommen, um hier den avisierten Wohnungsbau zuzulassen.

#### **5.1.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

##### Regelungen zu baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen

*In allen Allgemeinen Wohngebieten sind auf den Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.*

*In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2 und WA 3 sind auf den Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.*

*Ausgenommen davon sind Nebenanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie für Fahrradstellplätze.*

Das Verbot von Garagen und Carports im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sichert die weitgehende Freihaltung einer Vorgartenzone von baulichen Anlagen und dient dem Schutz des Ortsbildes, indem bauliche Anlagen, von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, ausgeschlossen werden.

Stellplätze sowie Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig. Des Weiteren sind bauliche Anlagen für das Abstellen von Abfall- und Wertstoffbehälter und von Fahrrädern von der Festsetzung ausgenommen, da diese aus funktionalen Überlegungen heraus sinnvollerweise dem Eingangsbereich der Wohnhäuser zugeordnet werden sollten.

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sehr tiefe Vorgartenzone von 10 Metern zur Berliner Straße hin, wird von dem Verbot der Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ausgenommen. Im Rahmen der Errichtung von Geschosswohnungsbauten mit Mietpreisbindung soll in diesem Bereich neben den Abstellplätzen für Müll- und Wertstoffbehältern und für Fahrräder auch die Errichtung von weiteren, von den Mietern benötigten Nebenanlagen, wie beispielsweise Spielplätze, Spielgerätee Häuser oder Wäscheplätze ermöglicht werden.

Für das ebenfalls für Geschosswohnungsbau zur Verfügung stehende Allgemeine Wohngebiet WA 1.2 steht für diese Anlagen jenseits der 5 Meter tiefen Vorgartenzone ausreichend Platz zur Verfügung.

Die Zulässigkeit von Zufahrten wird in der Festsetzung 8.2 geregelt (vgl. 5.1.7).

#### Regelungen von Nebenanlagen in der Gemeinbedarfsfläche

*In den Gemeinbedarfsflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den überbaubaren sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO regelt diese lediglich für Baugebiete. Da es sich bei der Gemeinbedarfsfläche nicht um ein Baugebiet handelt, stellt diese Festsetzung sicher, dass gebietsspezifische Nebenanlagen wie Schuppen für Sportgeräte oder Ähnliches innerhalb der Gemeinbedarfsfläche errichtet werden dürfen.

#### Regelungen von Stellplätzen in der Gemeinbedarfsfläche

*In den Gemeinbedarfsflächen sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Ziel der Festsetzung ist die Beschränkung von Stellplätzen auf den, der Berliner Straße nahe gelegenen Bereich. Die Regelung hat nachbarschützenden Charakter, denn sie verhindert übermäßige und störende Fahrbewegungen in der gesamten Tiefe des Gemeinbedarfsgrundstückes und damit dem Schutz der östlich und nördlich angrenzenden Wohngrundstücke vor Verkehrslärm. Die festgesetzte Lage der Stellplätze wurde auch im Rahmen des Schallgutachtens entsprechend berücksichtigt.

### **5.1.7 Verkehrsflächen und Wegerecht**

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Osten und Süden betrifft die faktisch bereits als solche genutzten Flächen der Berliner und der Weisheimerstraße bzw. sichert die notwendigen Flächen, die für im Zuge eines Straßenausbaus notwendig sind. Da sich diese Flächen in privater Hand befinden, bereitet der Bebauungsplan mittels der Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen für diese Bereiche den Grund-

erwerb durch die Gemeinde vor, welcher auf Grundlage des Gesetzes zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken (Verkehrsflächenbereinigungsgesetz - VerkFlBerG) sichergestellt werden kann.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Inneren des Plangebietes (Planstraßen A und B) dient der Sicherstellung der Erschließung der neuen Wohnbauflächen und setzt das städtebauliche Konzept um. Die Breiten der festgesetzten Verkehrsflächen von 12,50 Meter werden entsprechend des Raumbedarfs der einzelnen Verkehrsteilnehmer sowie unter der Maßgabe gewählt, dass eine großzügige Eingrünung der Verkehrswege mit Baumpflanzungen und grünen Nebenräumen angestrebt wird.

*Die Einteilungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzung.*

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der zeichnerischen Festsetzung der Verkehrsflächen. Die Aufteilung der Verkehrsräume (vgl. 4.3) bildet jedoch die Grundlage für die zeichnerische Festsetzung der Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Planstraßen.

#### Wegerecht innerhalb der Grünflächen

*Innerhalb der Fläche G ist durchgängig eine 2,5 m breite Fläche zwischen der Berliner Straße, der Planstraße A, der Planstraße B und der Roloffstraße mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

Das, in der privaten Grünfläche festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit sichert die öffentliche Durchwegung des Plangebietes von Norden nach Süden. Die als Sackgassen ausgebildeten Planstraßen A und B sowie die Roloffstraße werden miteinander verknüpft und an die Berliner Straße angebunden. Die Maßnahme ermöglicht die Durchlässigkeit des Netzes für Fußgänger und Radfahrer.

#### **5.1.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und die Lärmemissionen und -immissionen (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin vom 21. August 2019) beurteilt.

Bezüglich der Ermittlung des relevanten Sportanlagenlärms wurde dem Gutachten der tatsächliche Spielbetrieb der vergangenen Saison zugrunde gelegt, wonach der samstägliche Spielbetrieb als maßgeblich anzusetzen ist. Entsprechend den Forderungen des Landesamtes für Umwelt ist für Lautsprecherdurchsagen ein Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit (KT-Zuschlag) von 6,0 dB(A) berücksichtigt worden. Die Schallausbreitungsrechnungen berücksichtigen die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwände in Höhe von 5,0 Metern im Norden und 4,0 Metern entlang dem östlichen Gebietsrand der Gemeinbedarfsfläche.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### Sportanlagenlärm gemäß 18. BImSchV

- Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiet sowie für reine Wohngebiete werden an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets tags und nachts vollständig eingehalten
- Innerhalb des Plangebiets ergeben sich für den betrachteten Spielbetrieb samstags keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte

#### Verkehrslärmeinwirkung im Plangebiet gemäß DIN 18005

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2 und WA 3 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten. Dort sind keine Festsetzungen bezüglich der Verkehrslärmeinwirkungen nötig.
- Im Tageszeitbereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) an der, der Berliner Straße zugewandten, südlichen Baugrenze von WA 1.1 ebenfalls eingehalten. Im Nachtzeitbereich ergeben sich jedoch innerhalb des WA 1.1 Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswerts von 45 dB(A) um ca. 1,5 dB(A). Da die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse gewahrt bleiben, kann auf spezielle Festsetzungen verzichtet werden.
- Der abwägungsrelevante Grenzwert (49 dB(A)) wird in allen Baufeldern unterschritten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch in den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte gesunde Wohnverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe gewährleistet werden kann.

#### Resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109

- Innerhalb der Baufelder ergibt sich der Lärmpegelbereich II mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches von 30 dB.
- Es sei darauf hingewiesen, dass für die Lärmpegelbereiche I, II und III in Aufenthaltsräumen von Wohnungen kein passiver Schallschutz dimensioniert werden muss, da mit den ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung von handelsüblichen Materialien vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben wie der Wärmeschutzverordnung bereits die zulässigen Innenraumpegel erzielt werden.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan vollzugsfähig ist, wobei die Hinweise sowie Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan zu beachten sind. Im Konkreten wurden folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen:

*Auf der für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnete Fläche A (siehe zeichnerische Festsetzung) ist eine mindestens 5,0 m hohe Lärmschutzwand, gerechnet von der festgesetzten maximalen Höhenlage des Trainingsplatzes ( $OK_{max}$ . Kleinsportfelder = 46,80 m ü. NHN), mit einem Mindestschalldämmmaß von 20 dB zu errichten.*

*Auf der für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnete Fläche B (siehe zeichnerische Festsetzung) ist eine mindestens 4,0 m hohe Lärmschutzwand, gerechnet von der festgesetzten maximalen Höhenlage des Trainingsplatzes ( $OK_{max}$ . Kleinsportfelder = 46,80 m ü. NHN), mit einem Mindestschalldämmmaß von 20 dB zu errichten.*

Entsprechend den Ausführungen des schalltechnischen Gutachtens wird entlang der nördlichen und östlichen Grenze der geplanten Kleinsportfelder eine Fläche für eine Lärmschutzwand zeichnerisch festgesetzt und mit den oben aufgeführten textlichen Festsetzungen konkretisiert. Dabei ist zu beachten, dass die festgelegte Höhe der Lärmschutzwand bewusst so gewählt wurde, dass ein größtmöglicher Schutz der umliegenden Wohnbebauung gewährleistet ist. Allein um die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu erfüllen, wären geringere Höhen der Lärmschutzwände ausreichend gewesen (vgl. Seite 6, Schalltechnisches Gutachten).

Es ist nach Norden eine mindestens 5,0 Meter hohe und nach Osten eine mindestens 4,0 Meter hohe Lärmschutzwand, mit einem Mindestschalldämmmaß von 20 dB zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand wird in Abhängigkeit zu der maximalen Höhenlage der Kleinsportfelder festgesetzt.

Entsprechend dürfen die Kleinsportfelder an ihrem höchsten Punkt die maximal zulässige Höhenlage von 46,80 m ü. NHN nicht überschreiten. Diese maximale Höhenlage entspricht in etwa den vorhandenen Geländehöhen. Der Platz kann auch tiefer liegend errichtet werden bzw. ein leichtes Gefälle aufweisen. Entscheidend für den Bezugspunkt der Lärmschutzwand ist unabhängig von der tatsächlichen Höhenlage der Kleinsportfelder die festgesetzte maximale Geländeoberkante. Damit wird gewährleistet, dass die effektive Höhe der Lärmschutzwände mindestens 5,0 Meter bzw. 4,0 Meter beträgt.

Hinsichtlich des Soziallärms im Zusammenhang mit dem Betrieb des „Haus des Sports“ wird zur Vermeidung von Konflikten mit der umliegenden, bestehenden und neu geplanten Wohnnutzung eine Ausrichtung der sozialen Aktivitäten (Eingangsbereich, Raucherecke) in Richtung Westen empfohlen. Jedoch wird der Planung grundsätzlich ein sozialadäquates Verhalten der Personen zu Grunde gelegt und die Emissionen werden daher als verträglich angesehen. Bei Nichteinhaltung des sozialadäquaten Verhaltens kann möglicherweise bereits der Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllt sein. In der gesamtheitlichen Betrachtung der schalltechnischen Untersuchung findet dies jedoch keine Berücksichtigung und die Emissionen der Fußgänger auf dem Grundstück werden nicht als maßgebend bewertet.

#### 5.1.9 Grünordnerische Festsetzungen

##### Private Grünflächen

Die Festsetzung von privaten Grünflächen im Plangebiet sichert die Vorgabe aus dem Landschafts- und Flächennutzungsplan (Verkehrsverbindung zwischen Roloffstraße und Berliner Straße) insofern, dass aufgrund der Festsetzung eines Wegerechts für die Allgemeinheit in diesen Flächen, eine öffentliche Verkehrsfläche zugunsten der Grünverbindung entfallen kann. Die private Grünfläche stellt mit dichten und flächigen Gehölzpflanzungen eine Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft insbesondere für die Fauna dar.

*In der privaten Grünfläche ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Je 100 qm Fläche ist 1 Baum der Mindestqualität StU 16/18 der Pflanzliste 1, je 2,0 qm Fläche sind ein Gehölz der Qualität LSTR 60-100 oder 6 Stauden der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wegeflächen.*

Die städtebauliche Zielstellung für die Entwicklung der Grünverbindung ist eine dichte, höhengestufte Gehölzpflanzung, die mit einer Mischung aus unterschiedlichen Baumarten eine große Strukturvielfalt bietet.

Mit den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Stauden, werden die Luftstoffimmissionen verringert und ein Ausgleich für die Bodenversiegelung hergestellt.

Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden durch die Verbesserung der Bodenfunktionen am Pflanzstandort der Gehölze ausgeglichen (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung). Durch die Artenwahl ist die Maßnahme für den Artenschutz der heimischen Flora und Fauna durch Schaffung vielfältiger und standortgerechter Lebensräume von Bedeutung. Weiterhin dient diese Festsetzung der Aufwertung des Baugebietes und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild. Um eine hohe Qualität in der privaten Grünfläche zu erreichen, werden eine Pflanzliste mit geeigneten Arten und Sorten sowie Mindestanzahl pro Quadratmeter Fläche und Mindestqualitäten festgesetzt: für die Baumpflanzungen ein Stammumfang von 16-18 cm, für die Gehölze eine Mindesthöhe von 60-100 cm als sogenannte „Leichte Sträucher“, d.h. einmal verpflanzte Sträucher mit mindestens 2 Trieben, ohne Ballen.

#### Begrenzung der Grundstückszufahrten

*In allen Allgemeinen Wohngebieten ist pro Grundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,0 Metern, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.*

Zur Begrenzung der versiegelten Fläche auf den Grundstücken und somit der Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt wird die Anzahl der Grundstückszufahrten in allen Allgemeinen Wohngebieten pro Grundstück auf eine und deren Breite auf 3,0 m begrenzt.

Die Maßnahme trägt dazu bei, die Eingriffe in den Wasserhaushalt zu minimieren. Durch die Neuversiegelung wird eine Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen verringert und die Verdunstung eingeschränkt.

#### Baumpflanzungen und Erhalt von Bäumen

*In den Planstraßen A und B sind insgesamt 42 Straßenbäume geeigneter Arten und Sorten der Mindestqualität StU 16/18 gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen.*

In den Planstraßen A und B ist der Straßenquerschnitt so bemessen, dass die Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen möglich ist, die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume lässt für beide Planstraßen die Entwicklung eines Alleen-Charakters erwarten.

Die Neupflanzungen verringern die Luftstoffimmissionen und dienen dem Ausgleich für die Bodenversiegelung. Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden durch die Verbesserung der Bodenfunktionen am Pflanzstandort der Gehölze ausgeglichen (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung). Durch die Artenwahl ist die Maßnahme für den Artenschutz der heimischen Flora und Fauna durch Schaffung vielfältiger und standortgerechter Lebensräume von Bedeutung. Weiterhin werden mit der Anpflanzung von Straßenbäumen die neuen Baugebiete in das Orts- und Landschaftsbild integriert. Um eine hohe Qualität in den künftigen Anliegerstraßen zu erreichen, werden geeignete Arten und Sorten über eine Pflanzliste und eine Mindestqualität von 16-18 cm Stammumfang festgesetzt.

*In der, innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche (Weisheimerstraße) gekennzeichneten Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Eichen (Quercus) der Mindestqualität StU 16/18 zu ersetzen.*

*Dies gilt auch für Bäume innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, deren Kronen die gekennzeichnete Fläche überragen.*

Die Birken entlang der Weisheimerstraße sind Bestandteil einer nach § 17 BbgNatAG i.V.m. § 29 BNatSchG geschützten Allee. Dies sollen grundsätzlich als einreihige Baumreihe erhalten bleiben. In den letzten trockenen Sommern mussten jedoch bereits besonders viele abgestorbene Birken in Schöneiche gefällt werden. Die Birke kommt als Pionierbaumart mit nährstoffarmen Böden gut zurecht, verträgt jedoch keine Staunässe und Trockenstress. Mit maximal 120 Jahren zählt sie zu den kurzlebigen Baumarten. Insofern ist es nicht sinnvoll, bei Abgang Birken nachzupflanzen. Sollten die Birken abgängig sein, ist daher vorgesehen, den Ersatz mit Eichen vorzunehmen. Unter den Eichen gibt es Sorten, die den sich wandelnden Klimabedingungen angepasst sind. Im nördlichen Bereich der Weisheimerstraße (außerhalb des Bebauungsplangebietes) ist bereits eine Baumreihe aus 4 Eichen vorhanden, die noch durch einen Baum ergänzt werden kann.

Der Charakter einer Allee wird mit der Festsetzung erhalten und entwickelt. Weiterhin werden mit dem dauerhaften Erhalt von Straßenbäumen in der Weisheimerstraße das charakteristische Orts- und Landschaftsbild erhalten. Um eine hohe Qualität zu gewährleisten, werden Eichen (Quercus) mit einer Mindestqualität von 16-18 cm Stammumfang für die zu pflanzenden Bäume festgesetzt.

Im Zuge der Erstellung des Grünordnungsplanes wurde ein Baumplan (Baumkataster) gefertigt, das als Grundlage für diese Festsetzung diente.

*In der, innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche (Weisheimerstraße) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, sind 4 Eichen (Quercus) der Mindestqualität StU 16/18 gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen.*

Im Bereich nördlich der Planstraße B sieht der Bebauungsplan eine Festsetzung zum Anpflanzen von 4 Bäumen vor, dort sollen ebenso Eichen gepflanzt werden. So kann langfristig eine einheitliche Eichenbaumreihe entstehen, die den Straßenraum überschirmt und somit auch den, durch den Straßenbau bedingten Entfall der östlichen Birken, außerhalb des Geltungsbereiches kompensieren kann. Es handelt sich um Ersatzbäume für die vier zu fallenden Bäume im Einmündungsbereich der Planstraßen A und B. Durch die Artenwahl ist die Maßnahme für den Artenschutz der heimischen Flora und Fauna durch Schaffung vielfältiger und standortgerechter Lebensräume von Bedeutung. Mit der Neupflanzung wird die Allee in der Weisheimerstraße nach Norden ergänzt und somit das Orts- und Landschaftsbild fortentwickelt. Um eine hohe Qualität für die Allee zu erhalten, werden Eichen (Quercus) mit einer Mindestqualität von 16-18 cm Stammumfang für die zu pflanzenden Bäume festgesetzt.

*In der, innerhalb der Gemeinbedarfsflächen gekennzeichneten Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art mit einer Mindestqualität StU 16/18 zu ersetzen.*

*Dies gilt auch für Bäume innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, deren Kronen die gekennzeichnete Fläche überragen.*

Die Bäume, innerhalb der Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige, zum Erhalt festgesetzte Bäume sind auf dem Grundstück der Gemeinbedarfsfläche in gleicher Anzahl und Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm, zu ersetzen. Um eine hohe Qualität in der Baumreihe zu erhalten, werden sowohl die vorhandene Baumart (Stiel-Eiche) und eine Mindestqualität von 16-18 cm Stammumfang für die zu pflanzenden Bäume festgesetzt.

Im Zuge der Erstellung des Grünordnungsplanes wurde ein Baumplan (Baumkataster) gefertigt, das als Grundlage für diese Festsetzung diente. Da die Bäume bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen sind, ist dieser Baumplan bei etwaigen Neupflanzungen verbindlich.

*In allen Allgemeinen Wohngebieten ist je volle 600 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Mindestqualität StU 16/18 gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

In den künftigen Wohngebieten sind im Bestand keine Bäume vorhanden. Um den Eingriff in Natur und Landschaft auf den künftigen Grundstücken auszugleichen, sollte mindestens ein hochstämmiger Baum gepflanzt und entwickelt werden. Mittels der Festsetzung wird klargestellt, dass die zu pflanzenden Bäume zu erhalten sind und bei Abgang ersetzt werden müssen. Diese Klarstellung übernimmt eine wichtige Hinweisfunktion für die einzelnen Grundstückseigentümer.

Die Neupflanzungen verringern die Luftstoffimmissionen und dienen dem Ausgleich für die Bodenversiegelung. Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden durch die Verbesserung der Bodenfunktionen am Pflanzstandort der Gehölze ausgeglichen (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung). Durch die Artenwahl ist die Maßnahme für den Artenschutz der heimischen Flora und Fauna durch Schaffung vielfältiger und standortgerechter Lebensräume von Bedeutung.

#### Begrünung der Lärmschutzwand

*Die Außenwandflächen der Lärmschutzwand sind beidseitig mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Je 5,0 m Länge ist eine Pflanze der Qualität Sol.3xv.Co 100-150 gemäß Pflanzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Die Lärmschutzwand zwischen den Wohnbauflächen und dem Sportplatz auf der Gemeinbedarfsfläche soll dauerhaft begrünt werden. Je fünf laufende Meter Wand ist beidseitig ein Gehölz der Qualität Solitär 3x verpflanzt im Container mit einer Höhe von 100-150 cm zu pflanzen. Die 4,0 bzw. 5,0 m hohe Lärmschutzwand bietet Möglichkeiten den Verlust an Lebensraum für die Flora und Fauna anteilig auszugleichen. Mit einer flächigen Bepflanzung der Wand mit selbstklimmenden Pflanzen wird das Plangebiet strukturell angereichert und gewinnt einen wertvollen Trittstein z.B. für die Avifauna. Weiterhin dient diese Festsetzung der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild. Um die angestrebte ökologische Wertigkeit für die Fauna zu erhalten, werden geeignete heimische Pflanzenarten und -sorten über die Pflanzliste 2 festgesetzt.

#### Einfriedungen

*Für Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig. Sockel sind unzulässig.*

Die Festsetzung zur Durchlässigkeit von Zaunanlagen wurde getroffen, um die Wanderungsbewegungen von Kleintieren und Amphibien nicht unnötig zu stören. Großräumliche Wanderungskorridore von Amphibien, die über die Fläche des Geltungsbereichs verlaufen, sind jedoch nicht bekannt. Insofern ist diese Festsetzung insbesondere zum Schutz von heimischen Kleinsäugetern relevant.

#### externe Ersatzmaßnahme

*Ersatzmaßnahme E1: Im Bereich zwischen Kastanienallee und Giebelpfuhl (Gemarkung Schöneiche, Flur 1, Flurstück 149) ist eine frei wachsende Feldhecke mit Überhältern in einem Gesamtumfang von 2.500 qm zu pflanzen. Je 2 qm Feldhecke ist mindestens ein heimischer Strauch der Qualität 60/100 sowie je 50 qm Feldhecke 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Kosten für die Ersatzmaßnahme E1 wird gemäß § 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135a BauGB den Bauflächen auf der Grundlage der überbaubaren Flächen wie folgt zugeordnet: Allgemeine Wohngebiete WA 1.2, WA 2, WA 3 zu 53%, Allgemeines Wohngebiet WA 1.1 zu 29%, Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Vereinsheim und Kleinsportfelder zu 18%. Die Kosten für die Durchführung der Ersatzmaßnahme E1 umfassen auch die Kosten für die Flächenbereitstellung und eine fünfjährige Herstellungs- und Entwicklungspflege.*

Entsprechend des Landschaftsplanes (Maßnahmen 62, 29 und 43) ist auf dem gemeindeeigenen Flurstück 149 der Flur 1 eine Windschutzpflanzung als mindestens 3-reihiges lineares Feldgehölz aus geeigneten standortgerechten heimischen Arten anzulegen. Die Heckenpflanzung verbindet die Biotopflächen „Giebelpfuhle“ mit dem geschützten Landschaftsbestandteil „Kastanienallee“ und dient der Gliederung der Agrarlandschaft. Die Pflanzung erfolgt einschließlich einer 5-jährigen Pflege und ist mit einem Schutzzaun gegen Wildverbiss zu sichern.

Das Flurstück erstreckt sich nördlich der Münchehofer Straße ca. 500 m bis zur Kastanienallee. Bei einer Breite von 5 m werden 2.500 qm Feldgehölz-Hecke mit Überhältern (50 Stück) neu angelegt. Die Maßnahme ist Bestandteil des Ausgleichsflächen- und Maßnahmenkatasters, das die Gemeindevertretung im Jahr 2001 beschlossen hat. Die geschätzten Kosten betragen laut Grünordnungsplan etwa 98.975 € brutto. Gemäß Eingriffsermittlung nach privaten Eingriffen, halböffentlichen Eingriffen und öffentlichen Eingriffen in Natur und Landschaft im Grünordnungsplan (Entwurf vom 03.01.2020) beträgt der externe Kompensationsbedarf nach Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs 8.791 qm und

verteilt sich wie folgt: 4.636 qm für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.2, WA 2 und WA 3 mit dem Grünzug Nord, 2.560 qm für das Allgemeine Wohngebiet WA 1.1 und den Grünzug Süd sowie 1.595 qm für die Gemeinbedarfsflächen. Dies entspricht einem jeweiligen Anteil von 53% für die privaten Wohngebiete, 29% für die halböffentlichen Flächen (geförderter Wohnungsbau im WA 1.1) bzw. 18% für öffentliche Flächen (Gemeinbedarf / Sport). Als Bezugsfläche muss die gesamte Maßnahmenfläche herangezogen werden, Flächen für Wege sind dabei nicht zum Abzug zu bringen.

Die externe Maßnahme wird durch das zuständige Fachamt, der Unteren Naturschutzbehörde, ausdrücklich befürwortet und begrüßt.

#### Pflanzlisten

Die folgende Liste enthält geeignete, einheimische, standortgerechte bzw. klimaangepasste Baum- und Straucharten sowie Stauden und Selbstklimmer, die für die festgesetzten Pflanzungen zu verwenden sind.

Für die Erhaltung der Lebensraum- und Artenvielfalt ist es vorrangig, die jeweils standortsheimischen Gehölze und Stauden zu fördern. Insbesondere Vögel ernähren sich von Insekten und Samen heimischer Pflanzen, deshalb soll die heimische Flora gefördert werden. Um naturnahe und vielfältige Anpflanzungen in Zeiten des Klimawandels im Gemeindegebiet zu entwickeln, werden standortheimische Laubbaumarten, Sträucher und Halbsträucher sowie Stauden aktiv eingebracht. Ferner wurden bewusst Sorten der Arten mit Ausnahme von Kugel-, Zier- und Trauerformen zugelassen, um auf die örtlichen Bedingungen mit der Wahl einer geeigneten Sorte eingehen zu können. Darüber hinaus wurden die Pflanzlisten mit dem zuständigen Fachamt in Schöneiche abgestimmt, um auf Erfahrungen im Siedlungsraum von Schöneiche zurückgreifen zu können.

Geeignete nichtheimische Gehölze und Stauden sind aufgrund ihrer Resistenz gegenüber Hitze und/ oder längerer Trockenheit ebenfalls Bestandteil der Pflanzlisten.

#### **Pflanzliste 1 (Bäume)**

<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Hain-Buche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Amberbaum</i>	<i>Liquidambar styraciflua</i>
<i>Wildapfel</i>	<i>Malus sylvestris</i>
<i>Vogel-Kirsche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Berg-Ulme</i>	<i>Ulmus glabra</i>
<i>Flatter-Ulme</i>	<i>Ulmus laevis</i>
<i>Feld-Ulme</i>	<i>Ulmus minor</i>

Sorten der festgesetzten Arten sind zulässig, mit Ausnahme von Kugel-, Zier- und Trauerformen. Obstbäume als Hochstämme in Sorten sind zulässig.

Ebenfalls zulässig sind Arten folgender Gattungen:

<i>Eiche</i>	<i>Quercus</i>
<i>Erle</i>	<i>Alnus</i>
<i>Mehl- und Vogelbeeren</i>	<i>Sorbus</i>
<i>Rot-, Weißdorn u.a.</i>	<i>Crataegus</i>
<i>Esche</i>	<i>Fraxinus</i>
<i>Linde</i>	<i>Tilia</i>
<i>Rot- und weißblühende Kastanie</i>	<i>Aesculus</i>
<i>Birne</i>	<i>Pyrus</i>

***Pflanzliste 2 (Sträucher, Halbsträucher, Stauden und Selbstklimmer)***

*Sträucher und Halbsträucher*

<i>Felsenbirne</i>	<i>Amelanchier ovalis</i>
<i>Sauerdorn</i>	<i>Berberis vulgaris</i>
<i>Heidekraut</i>	<i>Calluna vulgaris</i>
<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Färber-Ginster</i>	<i>Genista tinctoria</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Wildrosen in Arten</i>	<i>Rosa spec.</i>
<i>Beerensträucher</i>	<i>Rubus u. Ribes spec.</i>
<i>Besenginster</i>	<i>Sarothamnus scoparius</i>
<i>Immergrün</i>	<i>Vinca minor / major</i>

*Stauden*

<i>Wiesen-Schafgarbe</i>	<i>Achillea millefolium</i>
<i>Odermennig</i>	<i>Agrimonia eupatoria</i>
<i>Kriechender Günsel</i>	<i>Ajuga reptans</i>
<i>Filziger Frauenmantel</i>	<i>Alchemilla glaucescens</i>
<i>Färbekamille</i>	<i>Anthemis tinctoria</i>
<i>Akelei</i>	<i>Aquilegia vulgaris</i>
<i>Heimische Haselwurz</i>	<i>Asarum europaeum</i>
<i>Wald-Geisbart</i>	<i>Aruncus dioicus</i>
<i>Wald-Frauenfarn</i>	<i>Athyrium filix-femina</i>
<i>Rippenfarn</i>	<i>Blechnum spicant</i>
<i>Wald-Glockenblume</i>	<i>Campanula latifolia var. macrantha</i>
<i>Schatten-Segge</i>	<i>Carex umbrosa</i>
<i>Berg-Flockenblume</i>	<i>Centaurea montana</i>
<i>Skabiosen-Flockenblume</i>	<i>Centaurea scabiosa</i>
<i>Gelber Lerchensporn</i>	<i>Corydalis lutea</i>
<i>Brennender Busch</i>	<i>Dictamnus albus</i>
<i>Wurmfarn</i>	<i>Dryopteris filix-mas</i>
<i>Brauner Storchenschnabel</i>	<i>Geranium phaeum</i>
<i>Blut-Storchenschnabel</i>	<i>Geranium sanguineum</i>
<i>Gelbblühendes Leinkraut</i>	<i>Linaria vulgaris</i>
<i>Purpurblauer Steinsame</i>	<i>Lithospermum purpureocaeruleum</i>
<i>Weißer Hainsimse</i>	<i>Luzula nivea</i>
<i>Wald-Marbel</i>	<i>Luzula sylvatica</i>
<i>Tüpfelfarn</i>	<i>Polypodium vulgare</i>
<i>Wilder Majoran</i>	<i>Origanum vulgare</i>
<i>Schlüsselblume</i>	<i>Primula veris</i>

*Selbstklimmer*

<i>Waldrebe</i>	<i>Clematis vitalba</i>
<i>Efeu</i>	<i>Hedera helix</i>
<i>Waldgeißblatt</i>	<i>Lonicera periclymenum (Kletterhilfe notwendig)</i>
<i>Mauerwein</i>	<i>Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“</i>
<i>Wilder Wein</i>	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>

### **5.1.10 Nachrichtliche Übernahmen**

#### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung des Wasserwerks Berlin-Friedrichshagen, festgesetzt durch die Rechtsverordnung (VO) der Landesregierung Brandenburg vom 20.02.2001 (GVBl. II, S. 46).

Entsprechend der VO § 4 Nr. 24 ist die Errichtung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen nur unter Beachtung der Richtlinie für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWaG) in der jeweils geltenden Fassung erlaubt. Straßen, Verkehrs- und Stellflächen sind somit wasserundurchlässig zu befestigen.

Die Verwendung von wassergefährdenden, auslaug- oder auswaschbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau ist nicht erlaubt. Zulässig ist i. d. R. die Verwendung von Natursteinschottermaterial.

#### Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Bodendenkmals einer mittelalterlichen Siedlung im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Betroffen sind die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.2, WA 2 und WA3 in einer Tiefe von 80 m, ausgehend von der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche der Weisheimerstraße. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Dies gilt auch für die nähere Umgebung der Bodendenkmale (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG).

Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig und sollen frühestmöglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree beantragt werden (§§ 9, 19 Abs. 1 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Verantwortlich hierfür ist der Veranlasser (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Das bekannte Bodendenkmal einer mittelalterlichen Siedlung im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) steht aufgrund seiner besonderen Bedeutung für die Kulturgeschichte des Menschen unter Schutz und ist zu erhalten (§§ 3 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Dies gilt auch für die nähere Umgebung des Bodendenkmals (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG).

Bodendenkmale sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDSchG). Im gesamten Bereich der Schutzfläche und der Umgebungsschutzzone sind Bodeneingriffe erlaubnispflichtig und sollen frühestmöglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree beantragt werden (§§ 9, 19 Abs. 1 BbgDSchG). Bodendenkmalverträgliche Nutzungen sind einvernehmlich anzustreben.

Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Verantwortlich hierfür ist der Veranlasser (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Falls archäologische Dokumentationen notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten – auch außerhalb der gekennzeichneten Bodendenkmalbereiche – Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä.), sind die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu

schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig

**5.1.11 Hinweise**

Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und 14c BNatSchG eingehalten werden. Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Der Hinweis dient dazu, auf die gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz hinzuweisen, die im Vorfeld konkreter Maßnahmen (Rodungen, Baumfällungen sowie Abriss und Neubau) zwingend zu berücksichtigen sind.

Alleenschutz Weisheimerstraße

Die am westlichen Rand der Weisheimerstraße gelegene Birkenreihe ist Teil einer Allee und unterliegt damit dem Alleenschutz nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG. Die Erschließung der Grundstücke ist so zu planen, dass der Erhalt der Bäume dauerhaft gesichert ist.

Der Hinweis dient dazu, zukünftige Eigentümer an der Weisheimerstraße auf die geschützte Allee aufmerksam zu machen. Eine besondere Sorgfaltspflicht ist bei allen Bautätigkeiten im Einflussbereich der Bäume angezeigt.

## **6. UMWELTBERICHT (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

### **6.1 Einleitung**

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung, als Regelverfahren für alle Bauleitpläne, die nicht nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewährleistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in einem Umweltbericht dokumentiert, der einen selbständigen Teil des Begründungstextes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet.

#### **6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans**

Schöneiche bei Berlin ist eine wachsende Gemeinde am östlichen Rand des Berliner Stadtgebietes. Mit derzeit 13.170 Einwohnern (Stand 13.10.2020) ist sie die drittgrößte Gemeinde im Landkreis Oder-Spree.

In zentraler Lage des Gemeindegebiets liegen die Sportanlagen „Babickstraße“ mit entsprechenden Funktionsgebäuden und Sportfreiflächen. Die vorhandenen Sportanlagen sind für die große Zahl der dort ansässigen Sportler nicht ausreichend. Seit 2013 wurde deshalb in der Gemeinde unter dem Titel „Haus des Sports“ der Bedarf eines neuen Sportfunktionsgebäudes diskutiert, das alle derzeitigen und zukünftigen Nutzungsanforderungen, der dort ansässigen Vereine und weiteren Nutzern berücksichtigen soll. Auf der verbleibenden Fläche sollen Wohngebiete entwickelt werden.

Für die Bebauung entlang der Berliner Straße wird kleinteiliger Geschosswohnungsbau möglich, um das Spektrum an Wohntypologien zu erweitern und gleichzeitig der Wohnraumknappheit in der Gemeinde entgegenzuwirken. Die Einzel- und Doppelhausgrundstücke wurden hinsichtlich ihrer Mindestgrößen so festgelegt, dass die Einzelhausgrundstücke mindestens 700 qm und die Doppelhausgrundstücke mindestens 600 qm groß sind. Die Größe der Grundstücke trägt dem „Waldgartencharakter“ Rechnung.

Vorrangig verteilen sich die Grundstücke an den beiden neuen Planstraßen, wodurch der Großteil nach Norden oder Süden ausgerichtet ist. Bei der Erschließung der Grundstücke entlang der Weisheimerstraße sind die Bäumen der geschützten Allee zu berücksichtigen.

Der Standort des „Haus des Sports“ befindet sich zwischen der Berliner Straße und den nördlich gelegenen Kleinsportfeldern. Die notwendigen Stellplätze sind dem „Haus des Sports“ vorgelagert. Zur Erreichung eines höchstmöglichen Immissionsschutzes zur angrenzenden Wohnbebauung wird östlich und nördlich der Sportfelder jeweils eine Lärmschutzwand vorgesehen.



**Abb.: Städtebaulicher Entwurf, (03/2019) | o. M.**

(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer, GeoBasis-DE/LGB/BKG <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>  
Darstellung: mayerwittig Architekten und Stadtplaner)

### 6.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist, abgesehen von untergeordneten Flächen innerhalb der Verkehrsflächen der Berliner Straße und der Weisheimerstraße, derzeit an einen Landwirt verpachtet und entsprechend landwirtschaftlich genutzt. Die umliegende Wohnbebauung zeigt ein geordnetes Siedlungsgefüge mit einer geringen Bebauungsdichte.

Das Plangebiet ist im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch die Weisheimerstraße, im Süden durch die Berliner Straße und im Westen durch die Sportanlage „Babickstraße“ begrenzt und hat eine Größe von ca. 4,3 Hektar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln neben der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sport (Vereinsheim, Kleinspielfelder) die Erschließung und Einfriedung der neuen Wohngebiete, deren bauliche Dichte sowie die Begründung der privaten Grünflächen und öffentlichen Straßen.

**6.1.3 Bedarf an Grund und Boden**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>43.282 qm</b>	<b>100 %</b>
Gemeinbedarfsfläche	9.673 qm	22 %
Allgemeine Wohngebiete	23.977 qm	56 %
Private Grünflächen	3.032 qm	7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	6.600 qm	15 %

**6.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

**6.1.4.1 Fachgesetze**

**Bauplanungsrecht**

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a BauGB ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur - und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche berücksichtigt und die öffentliche Erschließung ist bereits im Bestand vorhanden. Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt, dass grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets.

**Naturschutzrecht**

Allgemeine Ziele

Nach §1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG vom 25.01.2016 werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

Eingriffsregelung

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

#### Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 18 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- Feuchtwiesen,
- Lesesteinhaufen,
- Streuobstbestände,
- Moorwälder,
- Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

#### Baumschutz

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Satzung zum Schutz von Bäumen der Gemeinde Schöneiche vom 21. Juli 2010, dass die gemäß § 1 geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Laubbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm (gemessen in 1,30 cm Höhe über dem Erdboden), sowie Ersatzpflanzungen sind geschützt. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß Baumschutzsatzung ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Es gelten Ausnahmen für Grundstücke mit einer vorhandenen Bebauung bis zu 2 Wohneinheiten sowie für Obstbäume, Pappeln und Weiden.

#### Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

*Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen landwirtschaftlich genutzten Fläche, welche bereits anthropogen überformt ist.*

*Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind als Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts). Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf Grundlage der extensiv gepflegten Fläche bewertet.*

*Innerhalb der beiden Geltungsbereiche des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21-29 BNatSchG. Es kommen auch keine gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich vor.*

*Der im Plangebiet vorhandene, geschützte Baumbestand wird in der Angebotsplanung bestätigt, ausgenommen sind 4 Bäume die künftigen Erschließungsstraßen weichen müssen.*

#### **Bodenschutzrecht**

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 31. August 2015) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen eigenen Vorhaben ist vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 5 Abs. BBodSchG).

#### *Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans*

*Mit dem Bebauungsplan „Berliner Straße - Nord“ werden die Ziele des Bodenschutzes teilweise umgesetzt. Die zukünftige Nutzung erfolgt auf einer bereits anthropogen überformten Bodenfläche, die ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Beeinträchtigungen natürlicher Funktionen des Bodens werden durch einen hohen Anteil verpflichtender Begrünung vermieden (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts).*

#### **Wasserrecht**

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) vom 2. März 2012 werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 54 des BbgWG darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Weiterhin ist Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

#### *Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans*

*Im Plangebiet stehen grundsätzlich unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung zur Verfügung. Dabei sind die Vorgaben aus der Lage in der Trinkwasserschutzgebietszone IIIB zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Begrünung und zur Versickerung des Niederschlagswassers werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung geschaffen.*

### **Immissionsschutzrecht**

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2017 geändert wurde, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM10, PM2,5 und NO2) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

#### Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

*Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Zielsetzungen.*

*Die nach § 50 BImSchG gebotene Zuordnung unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen zur Verhinderung von Immissionskonflikten ist durch die Festsetzung zweier Lärmschutzwände mit einer Höhe von 4m bzw. 5m zwischen der Gemeinbedarfsfläche und der angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet. Die örtliche Erschließung ist ausreichend dimensioniert und erzeugt aufgrund ihrer Linienführung keine grundsätzlichen Immissionskonflikte.*

*Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der Luftqualität liegt für das Bebauungsplanverfahren keine auf den Standort bezogene lufthygienische Untersuchung vor. Aufgrund der Lage innerhalb des Gemeindegebietes und außerhalb relevanter Luftleitbahnen, großflächigen Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten sowie außerhalb von Gebieten mit erheblichen lufthygienischen Vorbelastungen sind keine Maßnahmen zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen im Bebauungsplan erforderlich. Mit der Berücksichtigung des Ausgleichs von Biovolumen aus dem Verlust einer extensiven Wiesenfläche durch zahlreiche Baumpflanzungen, werden den kleinklimatischen Verhältnissen Rechnung getragen.*

### **6.1.4.2 Fachpläne**

#### **Landschaftsprogramm**

Im Landschaftsprogramm Brandenburg werden für das im Siedlungszusammenhang liegende Plangebiet in Schöneiche wenige Angaben gemacht. Für das Schutzgut Wasser wird darauf hingewiesen, dass für einen Teilbereich des Gemeindegebietes die Allgemeinen Anforderungen an die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten vorwiegend bindiger Decksichten (Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit) gelten.

#### **Landschaftsrahmenplan**

Für den Landkreis Märkisch-Oderland liegt kein Landschaftsrahmenplan vor.

### Landschaftsplan

Der rechtskräftige Landschaftsplan der Gemeinde sieht städtebauliche Erweiterungsflächen auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche vor:

- eine Erweiterungsfläche für Wohnungsbau mit 1,7 ha
- eine Erweiterungsfläche für Gemeinbedarf mit 1,3 ha
- eine Erweiterungsfläche für Gemeinbedarf mit 1,0 ha

Die Ziffer M 140 bezeichnet das Plangebiet als strukturarme Ackerfläche, die zur Bebauung / Verdichtung geeignet ist. In der Begründung zum Landschaftsplan wird auf die isolierte Lage der landwirtschaftlichen Nutzfläche und die vergleichsweise geringe Ackerzahl von ca. 30 verwiesen. Der Alleebaumbestand in der Weisheimerstraße und der Berliner Straße soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über eine Pflanzbindung gesichert werden. Die Berliner Straße sollte insgesamt als wichtige Achse mit neuer Bedeutung durch entsprechende Baumpflanzungen betont werden.

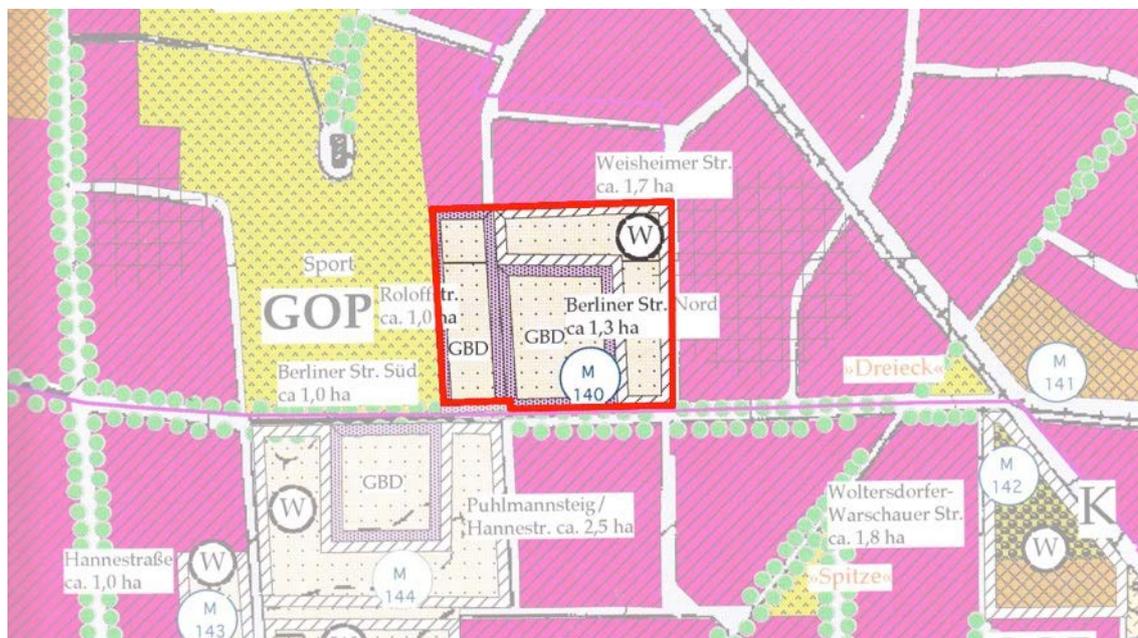


Abb.: rechtskräftiger Landschaftsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin (Ausschnitt o. M.)

Für die Siedlungsentwicklung bzw. den Binnenraum werden folgende landschaftsplanerische Ziele formuliert:

- bei der verbindlichen Bauleitplanung sind die vorhandenen Biotopstrukturen zu berücksichtigen
- unnötige Versiegelungen und Nachverdichtungen, die dem städtebaulichen Bestandscharakter widersprechen sind zu vermeiden
- durch frühzeitige Erarbeitung von Grünordnungsplänen (GOP) ist eine qualitätvolle, die ökologischen Verhältnisse berücksichtigende Planung zu garantieren
- insbesondere sind in den wenigen städtebaulichen Randlagen „grüne“ („weiche“) Übergänge zur freien Landschaft aufzubauen.

Zur innerörtlichen Freiraumentwicklung werden folgende für das Plangebiet relevanten Zielstellungen gegeben:

- Erhalt der lockeren, ortstypischen Durchgrünung („Gartendorfcharakter“) sowie der wertvollen innerörtlichen Baumbestände und Parkflächen
- Die geringe Grundflächenzahl (< 0,2) ist bei einem zunehmenden Druck zur Nachverdichtung zu respektieren
- Aufstellung bzw. Ausbau eines Baumschutzkatasters
- Schutz sämtlicher Baumalleen und Einzelbäume ab einem Stammumfang von 25 cm (in 1 m Höhe gemessen) durch Baumschutzsatzung
- Planung und Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen wie z.B. Radwege- und Straßenausbau, Leitungsarbeiten etc., können nur unter besonderer Berücksichtigung und Schutz der Bäume erfolgen

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

*Die Ziele der Fachplanungen werden weitestgehend umgesetzt. Mit der Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht wird dem Hinweis im Landschaftsprogramm Rechnung getragen. Auch das übergeordnete Ziel des Landschaftsplans – der Erhalt des ortstypisch hohen Grünanteils – wird mit der Planung umgesetzt. Ebenso wird der Baumbestand in die Planung integriert und entwickelt. Die geringfügig höhere Grundflächenzahl von 0,25 sowie von 0,4 an der Berliner Straße und 0,3 als Übergang ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden sowie der Bereitstellung von günstigem Wohnraum im Gemeindegebiet vertretbar.*

**Lärmaktionsplan**

Die Lärmaktionsplanung gemäß der EG-Umgebungslärmrichtlinie hat die Vermeidung bzw. zumindest die Minderung von Lärmproblemen zum Ziel.

Die Gesamtlärbetrachtung unter Einschluss der Eisenbahn und S-Bahn, der Straßenbahn, der Autobahn A 10 und der B 1 und des Hauptstraßennetzes der Gemeinde zeigt praktisch im gesamten Siedlungsgebiet einen hohen Grundlärmpegel im Bereich von 45 bis 50 dB(A). Dadurch weisen auch kleine Nebenstraßen im straßenzugewandten Teil der Grundstücke und gelegentlich auch an Fassaden von nahe an der Straße errichteten Häusern Pegel von  $L_{DEN} > 50$  dB(A) auf.

Der Betrachtungsumfang auf die gesamte Gemeinde und auf das Hauptverkehrsnetz lässt keine konkreten Schlussfolgerungen auf das Plangebiet zu. Daher wurde eine gesonderte schalltechnische Untersuchung für die geplanten Nutzungen erstellt – diese Ergebnisse fließen direkt in die Planung ein.

**6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

**6.2.1 Schutzgut Tiere**

Für das Plangebiet wurden im Frühjahr/Sommer 2017 fünf Begehungen zur Erfassung von Brutvögeln mit folgendem Ergebnis durchgeführt: „Bei den Kontrollen wurden häufig in der Region vorkommende Arten gesichtet. Die alten Bäume in Richtung Nord-Westen in der Nähe des Friedhofs bieten natürliche Nistplätze und Brutmöglichkeiten für Vögel. Hier wurden festgestellt: Amseln, Stare, Baumläufer, Meisen. Kleine Gehölzgruppen sind im Nord-Westen am Rande des Friedhofs vorhanden. Hier wurden Rotkehlchen und Schwanzmeisen gesichtet.

Im Randbereich der angrenzenden Gartengrundstücke um das gesamte Gebiet sind Haussperlinge beobachtet worden.

Die Weisheimerstraße im Osten ist mit einer Birkenallee bepflanzt, die Berliner Straße im Süden mit einer offenen Baumreihe gemischter Arten und z.T. einigen dazwischen angeordneten Gehölzgruppen. Beide Straßen haben einen Jungbaumbestand, der wenig Nistplätze für Vögel bietet.

Auf der Wiesenfläche konnten keine Bodenbrüter ermittelt werden. Die Fläche wird als Futterplatz von Staren, Amseln, Tauben und Krähen genutzt.

Auf der Fläche und den angrenzenden Bereichen konnten keine geschützten Arten festgestellt werden. Die straßenbegleitenden Bäume sollten aus Sicht des Artenschutzes erhalten bleiben. Eine Ergänzung mit Bäumen und Gehölzgruppen im Gebiet wäre aus ornithologischer Sicht als Lebensraum für Brutvögel und ein größeres Artenspektrum sinnvoll.“ (vgl. Ergebnisbericht Naturschutzaktiv Schöneiche e.V., Juni 2017)

### 6.2.2 Schutzgut Pflanzen

Die Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotope im Untersuchungsgebiet bilden die flächendeckende Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) CIR-Biotoptypen 2009 des LUGV (Stand 02/2015) sowie eigene Bestandserhebungen im Mai 2017.



Abb.: Biotypenkartierung

Das Plangebiet wird überwiegend von einer Frischwiese (Biotop-Code 05112) eingenommen die von einigen Trampelpfaden durchzogen ist. Am Rand befinden sich Baumreihen und Baumgruppen (Biotopcode 071 xxx) sowie Strauchgruppen (Biotopcode 10272).

Im Grünland wurden keine geschützten Biotope festgestellt. Da die Sandrasen-Mosaik die erforderliche Größe von 250 qm unterschreiten, wurden sie nicht als geschützte Biotope eingestuft. Als gesetzlich geschützte Art wurde *Helichrysum arenarium* (Sandstrohlume) erfasst.

Die Birkenallee an der Weisheimerstraße steht gemäß § 17 BbgNatSchAG als gesetzlich geschützter Teil von Natur und Landschaft unter Schutz.

Für die Bestandsbäume liegt ein Baumplan mit Baumkataster vor (vgl. Anlagen zum GOP).

Zur Bewertung der Biotope werden die folgenden Kriterien herangezogen:

- Schutzstatus / Gefährdung (S)
- Vielfalt (Arten und Struktureichtum) (V)
- Regenerationsfähigkeit (R)

Die Bewertung erfolgt mittels einer 5-stufigen Skalierung von sehr hoch, hoch, mittel, gering bis sehr gering.

Die Bewertung der Biotoptypen wird anhand der o.g. Kriterien erfolgen, wobei die Kriterien Schutzstatus/Gefährdung und Regenerationsfähigkeit eine besondere Gewichtung erfahren. Wird bei einem dieser Kriterien die Einstufung „sehr hoch“ vorgenommen, so fällt die Gesamtbewertung unabhängig von den anderen Kriterien sehr hoch aus. Dies ist in der Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit begründet, die diese beiden Kriterien kennzeichnen. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ nach einer fünfstufigen Skalierung von „sehr hoch“ bis „sehr gering“. „keine Bewertung“ erhalten die Biotoptypen, die im UG ohne Vegetationsbestand sind.

Das Bewertungskriterium der Vielfalt (Arten und Struktureichtum) ist auf die Baumbestände nur bedingt anwendbar. Hier wird eine leicht differenzierte, mittlere Artenzahl aufgrund der Staudensäume im Traufbereich der Kronen zugrunde gelegt.

Biotopcode	Biotopname	Fläche in qm	Bewertung	
			Einzelbewertung	Gesamtbewertung
05112	Frischwiese	39.070	S3 / V3 / R2	mittel
0714121/ 05142	Allee, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Baumarten, Altbäume mit Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte	1.280	S5 / V2 / R3	sehr hoch
0714211/ 05142	Baumreihe, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend Altbäume mit Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte	1.351	S3 / V2 / R3	hoch
0714212/ 05142	Baumreihe, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend mittelalt mit Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte	221	S3 / V2 / R3	mittel

0714212/ 05142/ 10272	Baumreihe, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend mittelalt mit Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte und Anpflanzung von Sträuchern	846	S3 / V2 / R3	mittel
0715312	Baumgruppe, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend mittelalt	149	S3 / V2 / R3	mittel
0715111	Markanter Solitärbaum, alt	259	S2 / V 2 / R4	hoch
0715213	sonstiger Solitärbaum, jung	21	S1 / V1 / R2	gering
10272	Anpflanzung von Sträuchern	293	S1 / V2 / R2	gering

**6.2.3 Schutzgut Fläche**

Im Sommer 2017 erfolgte auf Grundlage der Planunterlage eine Geländebegehung, bei der unter anderem auch der vorhandene Versiegelungsgrad ermittelt wurde. Da die Weisheimerstraße nicht ausgebaut ist, ist der gesamte Geltungsbereich aktuell unversiegelt.

Als ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche ist auch das Ertragspotenzial von Bedeutung. Die Bodenzahl wird mit überwiegend < 30 und verbreitet 30-50 angegeben. Nach der Klassifikation des Ertragspotenzials entspricht eine Zahl von < 30 einem niedrigen potenziellen Ertrag, 30-50 einem mittleren. Damit wird der Fläche ein überwiegend niedriges Ertragspotenzial zugesprochen.

Aufgrund der Insellage inmitten des Gemeindegebiets ist die landwirtschaftliche Bedeutung der Fläche vergleichsweise gering. Entsprechend ist sie im Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsplan als Fläche für Gemeinbedarf und Wohnungsbau vorgesehen.

**6.2.4 Schutzgut Boden**

Bodentyp

Als Boden entwickelten sich auf der Barnimplatte bevorzugt Braunerden, die Merkmale der Podsolierung zeigen. Die Bodenübersichtskarte des Informationssystems LUIS BB zeigt vorherrschend Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand, gering verbreitet Fahlerden-Braunerden und lessivierte Braunerden aus Sand über Lehm für das Plangebiet.

Laut hydrogeologischer Grundkarte besteht im Plangebiet kein Grund- oder Stauwassereinfluss.

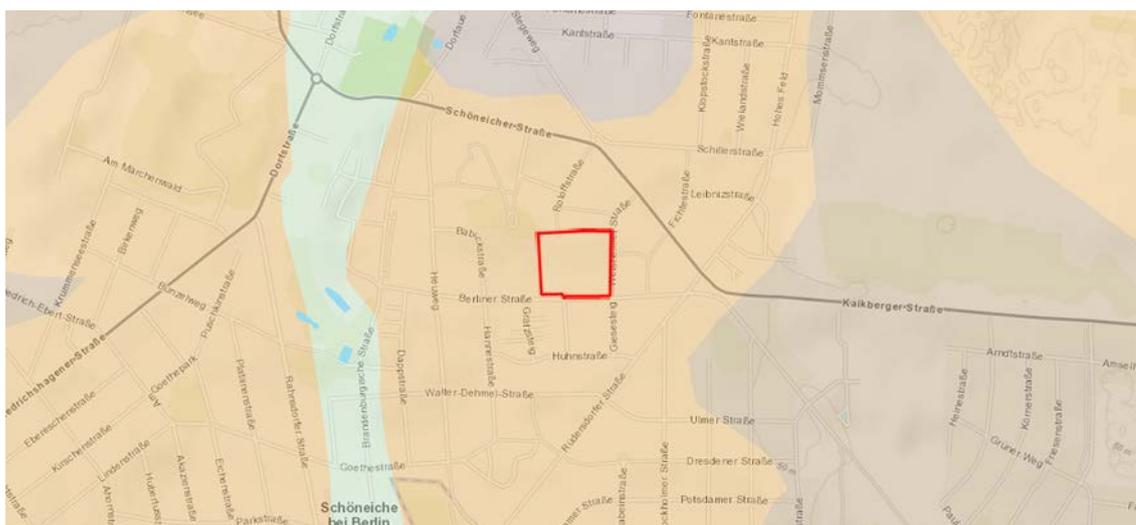


Abb.: Bodenübersichtskarte | o. M. (Quelle: LBGR Brandenburg)

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Störungen des Bodenkörpers durch die landwirtschaftliche Nutzung im Oberen Bodenhorizont keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind. Vielmehr ist der Boden als anthropogen überformt anzusprechen. Seltene und/oder wertvolle Bodengesellschaften kommen im Plangebiet nicht vor.

#### Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion

Die Böden bilden im Naturhaushalt ein natürliches Reinigungssystem, das eingetragene Schadstoffe aufnehmen, binden und teilweise aus dem Stoffhaushalt entfernen kann. Dieses kann mechanisch erfolgen, wobei der Boden als Filter wirkt (Filterfunktion). Mit seiner Fähigkeit als Puffer ist der Boden in der Lage, Schadstoffe, aber auch Nährstoffe, in gelöster oder gasförmiger Form durch Adsorption an Austauscherelemente zu binden und damit weitgehend zu immobilisieren (Pufferfunktion). Die mikrobielle Aktivität des Bodens ist für die Transformatorfunktion von Bedeutung. Durch sie können vor allem organische Stoffe in andere Aggregatzustände oder andere chemische Zusammensetzungen überführt werden. Inwieweit ein Boden diese Funktionen erfüllen kann, hängt u. a. von der Bodenart, seinem Gefüge und vorhandenen Vorbelastungen ab.

Die Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion im Untersuchungsgebiet wird aufgrund der vorherrschenden sandigen Substrate mit gering bewertet.

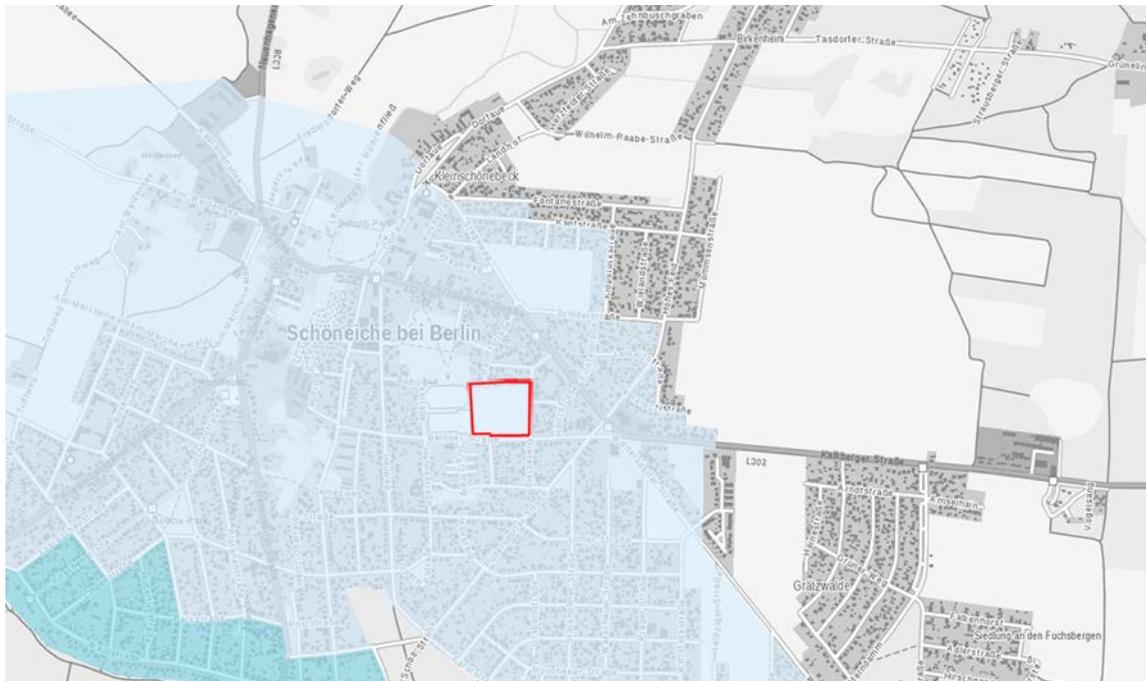
#### Erosionswiderstandsfunktion

Der Widerstand des Bodens gegenüber der Erosion durch Wind oder Wasser wird als Erosionswiderstandsfunktion bezeichnet. Diese bezeichnet die Möglichkeit des Bodens, dem Abtrag durch Wind und Wasser über das natürliche Maß hinaus entgegenzuwirken. Ob bzw. in welcher Größenordnung ein Boden anfällig ist gegenüber einem Abtrag durch Wind oder Wasser, hängt u. a. auch von der Bodenart, dem anstehenden Bewuchs sowie der Hangneigung und der Bodenfeuchte ab (Erosionswiderstandsfunktion). Die Anfälligkeit gegen Wassererosion im Plangebiet wird aufgrund der fehlenden Hangneigung und der vollständigen Bedeckung mit Vegetation als gering bis sehr gering bewertet. Hinsichtlich der Winderosion besteht aufgrund der aktuellen Nutzung als Grünland ebenfalls eine geringe Anfälligkeit.

#### **6.2.5 Schutzgut Wasser**

Für den Bereich Grundwasser werden die Grundwasserschutz- und Grundwasserneubildungsfunktion untersucht. Für das Oberflächenwasser erfolgt die Bewertung nach der Abflussregulationsfunktion. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Berlin Friedrichshagen, jedoch außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebieten.



**Abb.: Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzgebietszone III B (Quelle LfU Brandenburg)**

#### Grundwasser

Auf der Karte der oberflächennahen Grundwasserleiterkomplexe wird das Plangebiet in den unbedeckten Grundwasserleiterkomplex 1 (GWLK 1) und an der Oberfläche anstehenden Grundwasserleiter eingestuft. Demnach befinden sich weitgehend trockene Sande auf einem Grundwassergeringleiter. Das Grundwasser dieses oberen Grundwasserleiters ist damit ungeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Die Grundwasserschutzfunktion wird daher als gering bewertet.

#### Grundwasserneubildungsfunktion

Hohe Grundwasserneubildungsraten lassen sich auf Flächen mit durchlässigen Substraten und geringem Pflanzenbewuchs feststellen. Aufgrund der geringen Flächengröße und niedrigen Niederschlagsmengen ist jedoch von einer geringen Bedeutung für die Grundwasserneubildung auszugehen.

#### Oberflächenwasser

Das Plangebiet ist frei von Versiegelung. Aufgrund der Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens ist von einem hohen Vermögen der Abflussregulation auszugehen.

#### **6.2.6 Schutzgut Luft**

Da es sich bei den umgebenden Straßen um Anliegerstraße handelt, ist von einer vergleichsweise geringen Belastung durch Feinstaub und Stickoxide auszugehen.

Das Plangebiet verfügt nur in den Randbereichen über Baumreihen mittleren und hohen Alters. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets haben diese aufgrund ihrer Ausprägung eine große Bedeutung für die Luftregeneration.

### **6.2.7 Schutzgut Klima**

Laut Wetterstation Rüdersdorf bei Berlin ist das Klima in Schöneiche bei Berlin gemäßigt, aber warm. Es wird eine Jahresdurchschnittstemperatur von 9,1 Grad Celsius erreicht. Die jährliche mittlere Niederschlagsmenge im Planungsgebiet liegt bei etwa 546 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen. Vereinzelt weht der Wind auch aus östlicher Richtung.

Zur Bewertung des Schutzgutes Klima werden die Klimameliorations- und bioklimatische Funktion sowie die Luftregenerationsfunktion herangezogen.

#### Klimameliorationsfunktion/ bioklimatische Funktion

Das Plangebiet zählt zum Freilandklimatop, d.h. es hat nur niedrigen Bewuchs aufzuweisen. Diese haben in der Regel eine erhebliche Bedeutung für die Kaltluftproduktion, da hier eine hohe Spanne zwischen Tages- und Nachttemperaturen vorherrscht. Bei entsprechender Topographie kann die Kaltluft hangabwärts fließen und somit erwärmte Bereiche abkühlen. Aufgrund der geringen Flächengröße sowie der Topografie wird dem Plangebiet nur eine geringe bioklimatische Bedeutung im Gemeindegebiet zugeschrieben.

### **6.2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist geprägt durch die extensive Wiesenfläche mit dem umgebenden linearen Baumbestand. Es bestehen keine weiteren Grünzäsuren im Plangebiet. Die Fläche liegt „inselartig“ inmitten des Gemeindegebietes.

Die Bewertung des Landschaftsbildes richtet sich nachfolgenden Kriterien:

- Strukturvielfalt
- Eigenart
- Naturnähe
- Erholungseignung

Die Eigenart des Plangebietes drückt sich zum einen durch die Insellage einer großen landwirtschaftlichen Freifläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs und zum anderen durch die Ausprägung der umgebenden Baumreihen aus.

Die Ausstattung an Identifikation schaffenden Strukturen oder Flächen ist damit gering. Da das Plangebiet vollständig mit Vegetation bedeckt ist und nur einer extensiven Nutzung unterliegt, vermittelt es den Eindruck von Naturnähe/Natürlichkeit. Der Blick in die umgebenden Ortsteile ist möglich.

### **6.2.9 Biologische Vielfalt**

Bezüglich der biologischen Vielfalt lassen sich aus der Bestandssituation von Flora und Fauna folgende Schlüsse ableiten:

Die Artenzahl im Untersuchungsgebiet ist durchschnittlich. Ebenso die Vielfalt zwischen den Arten und zwischen verschiedenen Biotoptypen. Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist überwiegend anthropogenen Ursprungs und vor diesem Hintergrund zu betrachten und zu interpretieren - sie spiegelt in diesem Sinne eine Vorbelastung wider. Eine Bestandsanalyse sollte daher auch unter dem Gesichtspunkt einer standorttypischen Vielfalt erfolgen.

Die potentiell natürliche Vegetation (PNV) im Untersuchungsgebiet wäre ein Laubwald aus Eiche, Hainbuche und Linde. Von dieser ursprünglichen Waldgesellschaft sind im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung keine Überbleibsel mehr vorhanden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet auf anthropogene Einflüsse zurückzuführen ist. Wertgebende, gefährdete und/oder geschützte Tier- und Pflanzenarten sind mit Ausnahme der Sandstrohblume nicht vorhanden.

**6.2.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21-29 BNatSchG.

**6.2.11 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang. Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit sind die Lärmemissionen aus den angrenzenden Sportflächen sowie dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen (Freizeitlärm, Verkehrslärm) sein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und die Lärmemissionen und -immissionen (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin vom 16. April 2018, 13. März 2019 sowie 21. August 2019) beurteilt.

Für Erholungszwecke ist das Plangebiet nicht erschlossen bzw. wenig attraktiv. Die Brache wird sporadisch zum Hunderauslauf genutzt und übernimmt aktuell keine Funktion einer Naherholungsfläche. Einmal jährlich stand sie für einen Zirkus als Standplatz zur Verfügung.

**6.2.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Bodendenkmals einer mittelalterlichen Siedlung im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Das Bodendenkmal steht aufgrund seiner besonderen Bedeutung für die Kulturgeschichte des Menschen unter Schutz und ist zu erhalten (§§ 3 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Dies gilt auch für die nähere Umgebung des Bodendenkmals (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG).

Bodendenkmale sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDSchG). Im gesamten Bereich der Schutzfläche und der Umgebungsschutzzone sind Bodeneingriffe erlaubnispflichtig und sollen frühestmöglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree beantragt werden (§§ 9, 19 Abs. 1 BbgDSchG). Bodendenkmalverträgliche Nutzungen sind einvernehmlich anzustreben.

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das Planvorhaben nicht berührt.

**6.2.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist vom Status Quo einer bewirtschafteten Landwirtschaftsfläche auszugehen, wobei sich die Nutzungsintensität (zurzeit „greening“ Fläche) verändern könnte. Eine Wiederaufnahme von landwirtschaftlicher Intensivnutzung z.B. als Acker wäre jederzeit möglich.

**6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

**6.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere**

Ein Abriss von Gebäuden wird nicht vorbereitet. Baubedingt ergeben sich durch den geplanten Neubau von Gebäuden und Erschließung auf das Schutzgut Tiere, da bereits mit Beginn einer Bautätigkeit Lebensraum und Vegetationsstrukturen beseitigt werden.

Mit dem Neubau in den Wohngebieten 1.1, 1.2, 2, und 3 sowie der Gemeinbedarfsfläche gehen anlagebedingt dauerhaft Verluste an Nahrungsraum für die Avifauna einher. Die blütenreiche Wiese bietet Lebensraum für Insekten, die eine wichtige Nahrungsquelle in innerstädtischer Lage bilden. Mit der Überbauung

und Versiegelung sowie der Anlage von herkömmlichen Pflanzungen in den Privatgärten geht dieser Nahrungsraum verloren. Einen gewissen Ausgleich für den Verlust wird es in den Privaten Grünflächen durch das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern geben. Die Pflanzverpflichtungen z.B. das Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücken gilt dauerhaft. Entsprechend sind die zu pflanzenden Bäume in den Privatgärten bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die neuen Nutzungen in den Baugebieten haben keine betriebsbedingten Auswirkungen auf die Fauna. Zur Vermeidung einer Barrierewirkung für Kleintiere sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Heckenzulässig. Sockel sind unzulässig.

#### Artenschutz

Im Rahmen der Begehungen zum Artenschutzfachbeitrag wurde der Geltungsbereich auf das Vorhandensein geschützter Habitats geprüft. Im Ergebnis dieser Begehungen konnten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Arten nach BNatSchG ausgemacht werden.

#### **6.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen**

Beeinträchtigungen der Flora sind im Wesentlichen auf den Verlust der extensiven Wiesenfläche zurückzuführen. Baubedingt geht ein erheblicher Verlust von Lebensraum für Pflanzen durch den vollständigen Verlust der Wiesenfläche einher. Auf ca. 15.000 qm Fläche tritt anlagebedingt Versiegelung in Form von Bebauung oder Erschließung anstelle von Wiese. Auf der übrigen Fläche werden intensiv genutzte und gestaltete Privatgärten entstehen. Ausgenommen sind die Privaten Grünflächen: diese werden unter dem Aspekt der Entwicklung von Natur und Landschaft gestaltet und sollen als Ausgleichsflächen vor allem als Lebensraum für die Avifauna dienen. Auf der Gemeinbedarfsfläche ist die beidseitige und flächige Begrünung der Lärmschutzwände mit Kletterpflanzen vorgesehen.

Baumfällungen werden für den Anschluss der beiden Planstraßen an die Weisheimerstraße erwartet. Diese sind gemäß textlicher Festsetzung (Nachpflanzgebot) an anderer Stelle der Weisheimerstraße durch eine für den Standort (Straßenbaum) geeignete Baumart zu ersetzen. Mittel- bis langfristig soll eine einseitige Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen (Eichen) an die Stelle der Birken treten. Die Baumart Eiche ist für das Plangebiet prägend (vgl. Baumplan mit Baumkataster im Grünordnungsplan).

Betriebsbedingte Auswirkungen sind für das Schutzgut Pflanzen nicht zu erwarten, da durch die geplanten Nutzungen (Sport, Wohnen) keine für die Flora relevanten Immissionen aus dem Betrieb entstehen.

#### **6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Die Planungen des Bebauungsplans Berliner Straße sieht folgende Überbauung und Flächennutzung vor:

Planung	Fläche in qm	Anteil in %
<b>Wohngebiete WA1.1, 1.2, 2 und 3</b>	<b>23.977</b>	<b>100</b>
GRZ 0,25, 0,3 und 0,4 versiegelbar	10.508	44
unversiegelt	13.469	56
<b>Fläche für Gemeinbedarf</b>	<b>9.673</b>	<b>100</b>
GR: 800 m <sup>2</sup> überbaubar, 200 m <sup>2</sup> für Lärmschutzwand	1.000	10
Erschließung/Stellplätze versiegelt	1.308	14
unversiegelt	7.365	76
<b>Private Grünfläche</b>	<b>3.032</b>	<b>100</b>
Erschließung versiegelt	509	17
unversiegelt	2.523	83
<b>Verkehrsflächen (neu)</b>	<b>3.972</b>	<b>100</b>
versiegelt	1.894	48

unversiegelt	2.078	52
<b>Verkehrsflächen Bestand</b>	<b>2.628</b>	<b>100</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>43.282</b>	<b>100</b>
Neuversiegelung gesamt	15.219	35
Unversiegelte Flächen	25.435	59
Verkehrsflächen Bestand	2.628	6

Es ist zu erkennen, dass die wesentlichen Auswirkungen durch die Umnutzung der extensiven Wiese in Sportflächen und Wohnbaufläche entsteht.

Bau und Abriss bedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind weder nicht zu erwarten, da kein Abriss vorbereitet wird und baubedingt keine Flächen über die des Geltungsbereichs selbst beansprucht werden.

Anlagebedingt sind für das Schutzgut Fläche erhebliche Auswirkungen zu erwarten, da es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, die einer neuen Flächennutzung zugeführt wird.

Unter dem Aspekt der innerörtlichen Nachverdichtung ist die Neuversiegelung für die Errichtung von Wohnflächen und Sportflächen zu akzeptieren und der Außenentwicklung an anderen Standorten vorzuziehen.

Für das Schutzgut Fläche sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitet wird.

#### 6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Abriss bedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da kein Gebäudeabriss vorbereitet wird und der Straßenumbau an der Berliner Straße und der Weisheimerstraße keine erheblichen Abrissmaßnahmen erwarten lassen.

Jedoch sind baubedingte Auswirkungen zu erwarten, da durch die Umnutzung temporär auch in Bodenfunktionen künftiger Grünflächen eingegriffen wird.

Die geplante Bebauung führt anlagebedingt zu einer nicht unerheblichen Neuversiegelung von rund 15.200 m<sup>2</sup>. Somit werden auch die durch Extensivierung wieder regenerierten Bodenfunktionen beeinträchtigt. Durch die geplante GRZ von 0,25 bzw. 0,3 und 0,4 zgl. zulässiger Überschreitung von 50% wird der Versiegelungsgrad der Flächen jedoch auf ein ortsübliches Maß beschränkt.

Der Verlust des Bodens durch Bodenversiegelungen stellt Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dar und ist auf ein unbedingt erforderliches Minimum zu beschränken. Auch die Festlegung auf lediglich eine Zufahrt pro Grundstück sowie eine maximale Wegebreite von 2,50m in den privaten Grünflächen dient der Eingriffsminimierung.

Die Versiegelung wird innerhalb des Plangebietes zusätzlich durch Maßnahmen gemildert, die die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt stärken. Diese sind besonders die durch Pflanzpflichten vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen.

Von betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht auszugehen, da bezogen auf die zulässigen Nutzungen keine Immissionen auf das Schutzgut Boden einwirken.

#### 6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Zu prüfen sind daher die Auswirkungen der Planungen auf das Niederschlagswasser sowie das Grundwasser.

Im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgte der Hinweis auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet. Eine Niederschlagswasserversickerung wird jedoch über die belebte Bodenschicht (z.B. offene Mulden) grundsätzlich als möglich eingestuft und angestrebt.

Abrißbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Mit der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen sind wassergefährdende Kontaminationen während der Bauphase (z.B. durch den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen) zu vermeiden. Mit der Festsetzung von einer anlagebedingten maximalen Versiegelung von 37,5% (WA 2 und WA 3) bzw. 60% (WA1.1) und 45 % (WA 1.2) der Grundstücksfläche sowie der Versickerung des Niederschlagswassers z.B. in vegetationsgedeckten Mulden kann das Niederschlagswasser auf den Wohnungsgrundstücken und der Fläche für Gemeinbedarf vollständig der Grundwasserneubildung zur Verfügung gestellt werden. Als weiterhin positiv wirkend, werden zudem die Pflanzmaßnahmen gesehen, welche zur Retentionsfähigkeit des Bodens beitragen und die Verdunstung fördern sollen.

Das auf den öffentlichen Straßen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls über vegetationsgedeckte Versickerungsmulden und somit der belebten Bodenzone dem Grundwasser zugeleitet.

Entsprechend der Versickerungsfreistellungsverordnung (BbgVersFreiV) vom 25.04.2019 ist in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen nur das breitflächige Versickern von gering belasteten Niederschlagsabflüssen über die belebte Bodenzone erlaubnisfrei. Vegetationsgedeckte Mulden zählen zu technischen Anlagen für die eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe die mit Wasser gefährdenden Stoffen Umgang haben zugelassen sind.

#### **6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft**

Während der Baumaßnahme wird die Luftqualität des Plangebietes durch baubedingte Staubentwicklung belastet. Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen lassen jedoch keine erheblichen anlagebedingten lufthygienischen Belastungen erwarten. Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die Nachverdichtung innerhalb des Gemeindegebietes wird eine bestehende Sporteinrichtung erweitert sowie neuer Wohnraum entstehen, die die Verkehrsbelastung und somit die Belastung mit Stickoxiden und Feinstaub nur geringfügig erhöhen.

#### **6.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima**

Baubedingt gehen klimatisch relevante Vegetationsstrukturen (extensive Wiese) mit der Vorbereitung der Nutzungsänderungen verloren.

Die Versiegelung von Flächen führt anlagebedingte zu kleinklimatischen Änderungen durch eine Verminderung kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen der vorhandenen Fläche (Temperatur und Feuchtigkeit). Beide Faktoren bleiben jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Klima der Gemeinde. Die kleinklimatischen Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung werden zudem durch den Erhalt der Großgehölze und durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern vermindert. Darüber hinaus ist eine flächendeckende und beidseitige Begrünung der Lärmschutzwände vorgesehen. Diese „Fassadenbegrünung“ ist ebenfalls als Klima-Austausch-Zone zu verstehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe zugelassen werden die klimawirksame Emissionen erzeugen.

**6.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Abrissbedingte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Abrissmaßnahmen und auch keine erheblichen Eingriffe in die Topografie vorbereitet werden.

Durch die Vorbereitung der Baumaßnahme wird das Orts- und Landschaftsbild baubedingt und anlagebedingt verändert. Die vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Fläche wird baulich entwickelt, bebaut und somit wesentlich in ihrer derzeitigen Funktion als „optische Grünfläche“ eingeschränkt. Mit der Erhaltung der das Stadtbild prägenden Großbäume entlang der östlichen Grundstücksgrenze, der Neuanpflanzung von Bäumen in den neu anzulegenden öffentlichen Straßen, einer Grünverbindung mit Strauchpflanzungen und der Anlage von Gärten auf den Wohngrundstücken wird das Neubaugebiet in das bestehende Wohngebiet integriert. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass nach Realisierung der Bau- und Begrünungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes verbleiben.

Von Festsetzungen in den Baugebieten gehen keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

**6.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt**

Durch den Bebauungsplan werden durch Sukzession und extensive Pflege entstandene Lebensräume von Tieren und Pflanzen bau- und anlagebedingt verloren gehen. Diese sind aufgrund der zunehmenden Verdichtung in der Gemeinde weniger häufig anzutreffen. Zukünftig werden allerdings andere Lebensraumstrukturen in den privaten Gärten auf den Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete sowie den privaten Grünflächen / Grünverbindung entstehen: mit den Gehölzpflanzungen heimischer und Standort gerechter Arten werden bislang nicht vorkommende Vegetationsstrukturen entwickelt, die der biologischen Vielfalt (insbesondere der Avifauna) Rechnung tragen.

Mit der Umsetzung der Planung können betriebsbedingten Auswirkungen z. B. durch Beleuchtung im öffentlichen Straßenland hervorgehen, die die biologische Vielfalt beeinflussen. Hierzu sollten auf der Genehmigungsebene z. B. Regelungen für Insekten freundliche Beleuchtung erwirkt werden.

Die Umsetzung der Planungsziele wird voraussichtlich dennoch negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet hervorrufen.

**6.3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß nationaler oder internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Negative Auswirkungen Abriss und Bau bedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Art können somit ausgeschlossen werden.

**6.3.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

**Landschaftsbezogene Erholung**

Die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünverbindung wird künftig öffentlich zugänglich sein und zumindest allgemeine Aufenthaltsqualitäten aufweisen. Besondere Funktionen für eine Erholungsnutzung sind nicht zu erwarten.

Die übrigen Baugebiete (Allgemeine Wohngebiete, Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport) weisen keine Aufenthaltsqualitäten für die Allgemeinheit auf. Bezogen auf die Landschaftsbezogene Erholung gehen von den Planungen des Bebauungsplans keine relevanten negativen Auswirkungen

abriss-, bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Art aus. Vielmehr werden in den Allgemeinen Wohngebieten private Erholungsflächen (Gärten) und halböffentliche Sportflächen entstehen.

### **Gesundheit (Lärm)**

Um die zu erwartenden betriebsbedingten Geräuschimmissionen in Bezug auf die Sportstättennutzung und den Verkehrslärm der Berliner Straße zu prognostizieren, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Ziel war es, die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens zu untersuchen, um bei Bedarf mit geeigneten Festsetzungen und Maßnahmen die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe von Wohnbebauung und Sportanlage, sind Lärmeinwirkungen gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu erwarten. Für die schalltechnische Untersuchung wurden alle relevanten Geräuschquellen der Sportanlage in einem digitalen Geländemodell zur Schallausbreitungsrechnung abgebildet und die Immissionen an der geplanten und bestehenden schutzbedürftigen Nutzung im Umfeld berechnet. Bei Überschreitungen der Richtwerte der 18. BImSchV werden geeignete Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) festgesetzt.

Um eine vollständige städtebauliche Abwägung zu ermöglichen, werden ebenfalls die Verkehrslärmeinwirkungen der Berliner Straße auf das Plangebiet untersucht, nach DIN 18005 beurteilt und die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 bestimmt. Bei den an das Plangebiet angrenzenden Straßen Weisheimerstraße und Roloffstraße handelt es sich um reine Erschließungsstraßen mit geringer Störwirkung, deren Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet als verträglich eingeschätzt werden.

Im Tageszeitbereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) an der, der Berliner Straße zugewandten, südlichen Baugrenze von WA 1 ebenfalls eingehalten. Im Nachtzeitbereich ergeben sich jedoch innerhalb des Baufeldes WA 1 Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswerts von 45 dB(A) um ca. 1,5 dB(A). Da die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse gewahrt bleiben (der abwägungsrelevante Grenzwert liegt bei 49 dB(A)), kann auf spezielle Festsetzungen verzichtet werden. Darüber hinaus weist das Gutachten darauf hin, dass sich innerhalb der Baufelder der Lärmpegelbereich II mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches von 30 dB ergibt, wobei die Lärmpegelbereiche I, II und III mit den ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung handelsüblicher Materialien vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben wie der Wärmeschutzverordnung bereits erzielt werden.

Zur Vermeidung von betriebsbedingten Konflikten mit der östlich des Vereinsheims bestehenden Wohnbebauung (Stichwort „Feierlichkeiten/Soziallärm“) wird durch die Gutachter eine Ausrichtung der sozialen Aktivitäten Richtung Westen empfohlen (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Hoffmann, Leichter Ingenieurgesellschaft, 21.08.2019).

In der Bauphase kann es infolge von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung zu Belästigungen für die Anwohner kommen. Aufgrund des temporären Auftretens und der bestehenden gesetzlichen Regelung zu den Ruhezeiten, sind die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen.

#### **6.3.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Um Auswirkungen auf das Bodendenkmal zu vermeiden sind die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutz beachtlich. Sollten bei Erdarbeiten – auch außerhalb der gekennzeichneten Bodendenk-

malbereiche – Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä., sind die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das Planvorhaben nicht berührt. Abriss-, bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

**6.3.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Wechselwirkung</b>
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/ Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren

Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken
---------------------	--

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden, da es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit entsprechenden anthropogenen Vorbelastungen handelt. Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Plangebiets.

**6.3.14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen, die die Luftqualität belasten können, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Hier sind die gesetzlichen Vorgaben der EnEV 2017 sowie des Immissionsschutzes im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Zu Lärmimmissionen werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.

**6.3.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien und der effizienten Nutzung von Energie wird die Hauptfirstrichtung zeichnerisch in Ost-West-Richtung festgesetzt, um eine für Solaranlagen geeignete Ausrichtung zu erreichen. Da in den Baugebieten keine Dachformen festgesetzt werden, gilt diese Festsetzung nur für Gebäude, die mit Satteldächern, Walmdächern oder Mansarddächern ausgeführt werden. Im gesamten Gebiet können auch Gebäude mit Flachdächern errichtet werden.

Die festgesetzte Firstrichtung dient der Sicherung der möglichen Nutzung erneuerbarer Energien entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB. Mit Hilfe der Festsetzung einer Hauptfirstrichtung wird sichergestellt, dass Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen eine effiziente Ausrichtung nach Süden erfahren. Die Gemeinde hat in ihren Leitlinien des gemeindlichen Klimabeirates, beschlossen durch die Gemeindevertreterversammlung am 23.11.2016, u.a. die Förderung erneuerbarer Energien verankert.

**6.3.16 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor. Der Lärmaktionsplan ist in Kapitel 6.1.4.2 Fachpläne beschrieben.

**6.3.17 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin liegen keine Informationen vor, ob die durch die der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte für Feinstaub PM10 und Stickstoffdioxid NO2 überschritten werden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass diese erhebliche, negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten und zu Grenzwertüberschreitungen führen.

**6.3.18 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Durch die zukünftige Nutzung freizeitbedingte Lärmemissionen hervorgerufen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Festsetzung einer Lärmschutzwand erforderlich wird. Eine ausführliche Darstellung zu Lärmbelastungen erfolgt in Kapitel 2.6 und 5.1.6.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mit Ausnahme der Sportflächen keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind. Für die Auswirkungen des Freizeitlärms und dem damit verbundenen Verkehrslärm wurde ein Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurde.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.

**6.3.19 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht darstellbar. Für die künftigen Bauvorhaben werden übliche Abfälle entstehen.

Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der üblichen Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet.

**6.3.20 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen haben oder auf die die Nutzung im Plangebiet Einfluss haben kann. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

**6.3.21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Das Plangebiet befindet sich mitten im Gemeindegebiet: im Westen grenzen Sportflächen, im Norden, Osten und Westen Wohngebiete an.

Es ergeben sich aus dem Bebauungsplan 20/16 keine Summationseffekte, da sich keine kumulierenden Plangebiete in der Nachbarschaft befinden.

**6.3.22 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Textliche Festsetzungen sichern für die Wohngebiete ab, dass auf mindestens 40 % (Wohngebiet 1.1) bzw. 55% (WA 1.2) bzw. 62,5% (WA 2 und WA 3) der Flächen begrünt werden sowie mindestens 1 hochstämmiger Baum gepflanzt wird.

Zusätzlich wirken sich auch die übrigen Grünfestsetzungen (Gehölzpflanzungen, Baumpflanzungen) positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets aus. Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

**6.3.23 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei den durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (Allgemeine Wohngebiete, Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport) werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

#### **6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Im Geltungsbereich sind keine festen Niststätten bekannt. Auch werden weder Gebäude abgerissen noch Bäume mit Höhlungen gefällt. Auf der extensiven Wiese wurden keine regelmäßig genutzten Brutreviere nachgewiesen. Jedoch handelt es sich bei der zu bebauenden Wiese um wertvollen Nahrungsraum für die Avifauna bzw. Lebensraum für die Insektenwelt.

Durch die Umsetzung der Planungen des Bebauungsplans „Berliner Straße-Nord“ wird nach gutachterlicher Einschätzung keine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Dennoch sollte soweit möglich neuer Nahrungsraum (Ersatz) für die Avifauna geschaffen werden.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Regelungen im Rahmen der weiteren Genehmigungsverfahren zu beachten.

Grundsätzlich gilt auf Baugenehmigungsebene, dass der Vorhabenträger bei der Betroffenheit von dauerhaft geschützten Lebensstätten rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen hat. Dabei sind die Kartierungsergebnisse und das Konzept für den ökologischen Ausgleich der betroffenen Lebensstätten vorzulegen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

##### **6.5.1 Einleitung**

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1 Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

##### **6.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Vorkehrungen zur Vermeidung und Verringerung (Minimierung) nachteiliger Umweltauswirkungen sollen sich quantitativ durch Reduzieren der Eingriffserheblichkeit auswirken.

Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) zu versickern, soweit es nicht verunreinigt ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann vorgesehen werden, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zur Versickerung zu bringen ist. Dabei ist frühzeitig zu untersuchen, inwieweit natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers entgegenstehen. Die Art und Weise der Versickerung lässt das BbgWG offen.

Mit der Festsetzung von einer maximalen Versiegelung von 37,5% (WA 2 und 3) bzw. 60% (WA 1.1) und 45% (WA 1.2) der Grundstücksfläche kann das Niederschlagswasser der Wohngebiete sowie der Wohnungsgrundstücke versickert und somit vollständig der Grundwasserneubildung zur Verfügung gestellt

werden. Als weiterhin positiv wirkend, werden zudem die Pflanzmaßnahmen gesehen, welche zur Retentionsfähigkeit des Bodens beitragen und die Verdunstung fördern sollen.

Das auf den öffentlichen Straßen anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls über die belebte Bodenzone versickert und dem Grundwasser zugeleitet werden. Sollten hierfür vegetationsbedeckte Mulden notwendig werden, die wasserrechtlich als technische Anlagen im Trinkwasserschutzgebiet erlaubnispflichtig sind, müssen entsprechende Genehmigungen im Zuge der Straßenausbauplanung bzw. des Bauantragsverfahrens eingeholt werden.

### **6.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß § 14 Abs. 2 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffs unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgeglichen bzw. ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts (in dem betroffenen Naturraum) in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG).

Als Ausgleich für die Verluste von Vegetation und zur Gewährleistung einer Begrünung der Allgemeinen Wohngebiete sind Baumpflanzungen durch eine Festsetzung berücksichtigt. Durch die qualitativ hochwertige Begrünung in den Privaten Grünflächen (Grünverbindung) werden positive Auswirkungen auf den Biotop - und Artenschutz erzielt, da neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert werden. Weiterhin werden aufgrund der Festsetzung einer Mindestbegrünung mit Einzelbäumen negative Auswirkungen der zulässigen Bebauung auf die kleinklimatische Situation vermindert. Positive klimatische Aspekte von Baumpflanzungen bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt, Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten. Die Gliederung der Baugebiete mit Bäumen sichert zusätzlich, dass die künftigen Gebäude in die grünräumlichen Gesamtstrukturen des Plangebiets integriert werden. Erheblich negative Auswirkungen auf das Orts - und Landschaftsbild können durch Baumpflanzungen vermieden werden. Die Baumpflanzungen sind zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

### **6.5.4 Ersatzmaßnahmen**

Gemäß § 15 (2) BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Als Ersatz für die Verluste von Vegetation und Lebensraum wird ein lineares Feldgehölz im Gemeindegebiet angelegt.

Durch die qualitativ hochwertige Begrünung auf einem Intensivacker werden positive Auswirkungen auf den Biotop - und Artenschutz erzielt, da neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert werden. Weiterhin werden aufgrund der Festsetzung einer strukturreichen Begrünung Laubgehölzen und Einzelbäumen als Überhälter negative Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung im Gemeindegebiet auf die klimatische Situation vermindert. Positive klimatische Aspekte von Baumpflanzungen bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt, Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten. Die Gliederung der des Intensivackers durch eine lineare Hecke, hat weiterhin positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

### **6.5.5 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung**

#### **6.5.5.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

Mit dem Bebauungsplan 20/16 werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen können (vgl. §§ 14, 15 BNatSchG, § 7 BbgNatSchAG).

#### **6.5.5.2 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch**

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

In der Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung ist daher nicht die planungsbedingte Entwicklung im Vergleich mit dem Status Quo, sondern jene in Bezug auf das bislang geltende Planungsrecht und dessen zulässige Auswirkungen darzustellen und zu bewerten.

#### **6.5.5.3 Planungsrechtliche Einschätzung**

Für das Plangebiet in erschlossener, innerstädtischer Lage bildet § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich) die Grundlage für die planungsrechtliche Einschätzung.

#### **6.5.5.4 Eingriffsbilanzierung**

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtflächengröße von ca. 43.282 qm und ist im Bestand vollständig unversiegelt. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bebauung und damit Vollversiegelung auf einer Fläche von 15.200 qm (35%) planungsrechtlich zulässig.

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff nach den Kriterien des § 14 BNatSchG dar. Dieser Eingriff bedeutet:

- ein Verlust aller Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen,
- eine Zerstörung der Vegetationsdecke sowie vorhandener und potentieller Tier- und Pflanzenlebensräume auf den neu versiegelten Flächen und somit eine Verminderung von Lebensbereichen für die Flora und Fauna,
- eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und damit der Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens,
- eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch größere Flächenversiegelung.

In der folgenden Tabelle sind in einer Zusammenschau die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt.

Bei der Betrachtung wurde davon ausgegangen, dass alle Maßnahmen der Eingriffsminimierung und -kompensation realisiert werden. Neben Beeinträchtigungen wurden auch positive Effekte mit aufgezeigt.

In der Tabelle wurde unterschieden zwischen:

- anlagebedingten,
- betriebsbedingten,
- baubedingten

Auswirkungen.

Schutzgüter	Umweltauswirkung		
	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkungen	Baubedingte Auswirkung
<b>Boden</b>	<p>Beseitigung von extensiver Wiesenfläche (39.070 m<sup>2</sup>) auf der Bodenbildungsprozesse derzeit ungestört ablaufen können und die sich günstig auf die Bodenfunktionen auswirken</p> <p>Versiegelung innerhalb der Baufelder auf bisher unversiegelten Flächen, Verlust von Bodenfunktionen auf den neu befestigten Flächen auf 15.200 m<sup>2</sup></p> <p>Neuanlage von 25.435 m<sup>2</sup> Grünflächen (private Grünfläche und private Gartenflächen)</p> <p>Anpflanzen von insgesamt 65 Bäumen in den privaten Grünflächen sowie den privaten Gartenflächen</p> <p>Anpflanzen von insgesamt 42 Bäumen in den Planstraßen A+B sowie 4 Alleebäumen in der Weisheimerstraße</p>	<p>es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten</p>	<p>temporärer Funktionsverlust (baubedingte Zerstörung des Bodengefüges und der Horizontabfolge durch Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung) und damit Verlust oder Einschränkung der Speicher-, Regler- und biotischer Lebensraumfunktion</p> <p>mögliche Kontamination (Beeinträchtigung der Speicher- und Regelfunktion und biotischer Lebensraumfunktion bei Havarien)</p>
<b>Wasser</b>	<p>Versiegelung innerhalb der Baufelder auf bisher unversiegelten Flächen, Verlust von Wasserhaushaltfunktionen auf den neu befestigten Flächen auf 15.200 m<sup>2</sup></p>	<p>es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten</p>	<p>Beeinträchtigung beziehen sich auf mögliche Kontamination in der Bau- und Erschließungsphase (bei Havarien)</p>
Grundwasser	<p>Reduktion der Grundwasserneubildungsrate aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von Boden innerhalb des Baufeldes</p>	<p>es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten</p>	<p>es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten</p>
Oberflächenwasser	<p>Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses durch die zusätzliche Befestigung von Boden innerhalb der Baufelder sowie in den Planstraße A und B</p>	<p>es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten</p>	<p>es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten</p>

<p><b>Klima / Luft</b></p>	<p>Verlust von 39.070 m<sup>2</sup> Wiesenfläche</p> <p>zusätzliche Versiegelung von Boden innerhalb des Baufeldes</p> <p>Erhöhung des Anteils von Flächen mit ungünstigen mikro-klimatischen Eigenschaften; Entstehung lokaler Wärmeinseln</p> <p>Neuanlage von 25.435 m<sup>2</sup> Grünflächen (private Grünfläche und private Gartenflächen)</p> <p>Anpflanzen von insgesamt 65 Bäumen in den privaten Grünflächen sowie den privaten Gartenflächen</p> <p>Anpflanzen von insgesamt 42 Bäumen in den Planstraßen A+B sowie 4 Alleebäumen in der Weisheimerstraße</p>	<p>es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten</p>	<p>es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten</p>
<p><b>Tiere / Pflanzen und deren Lebensräume / Lebensraumfunktionen / biologische Vielfalt</b></p>	<p>Verlust von Pflanzenstandorten und Tierlebensräumen auf den neu befestigten Flächen innerhalb der Baufelder</p> <p>Verlust von 39.070 m<sup>2</sup> extensiver Wiesenfläche</p> <p>Verlust von 4 Alleebäumen in der Weisheimerstraße</p> <p>Neuanlage von 25.435 m<sup>2</sup> Grünflächen (private Grünfläche und private Gartenflächen)</p> <p>Anpflanzen von insgesamt 65 Bäumen in den privaten Grünflächen sowie den privaten Gartenflächen</p> <p>Anpflanzen von insgesamt 42 Bäumen in den Planstraßen A+B sowie 4 Alleebäumen in der Weisheimerstraße.</p>	<p>es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten</p>	<p>Temporärer Verlust von Pflanzenstandorten durch baubedingte Flächenbeanspruchung, Verdichtung und im Falle von Havarien durch Schadstoffeinträge</p> <p>Permanenter und temporärer Verlust von Tierlebensräumen; baubedingte Flächenbeanspruchung</p> <p>Tötung nicht fluchtfähiger Insekten und Tiere</p> <p>Funktionsverlust, Beeinträchtigung von Teillebens-, Gesamtlebensräumen durch bauzeitliche visuelle Störungen, Verlärmung, Erschütterungen, Licht</p>
<p><b>Landschaftsbild / Erholungsfunktion</b></p>	<p>Beseitigung von 39.070 m<sup>2</sup> extensiver Wiesenfläche</p> <p>Bebauung derzeit unbebauter Flächen mit Gebäuden, Erhöhung der Baudichte</p> <p>Neuanlage von rund 25.435 m<sup>2</sup> Grünflächen (private Grünfläche und private Gartenflächen);</p>	<p>es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten</p>	<p>Beeinträchtigung der natürlichen Erholungseignung durch Verlärmung, Erschütterungen, Staub, Gerüche, Abgase etc.</p>

	<p>Anpflanzen von insgesamt 65 Bäumen in den privaten Grünflächen sowie den privaten Gartenflächen</p> <p>Anpflanzen von insgesamt 42 Bäumen in den Planstraßen A+B sowie 4 Alleebäumen in der Weisheimerstraße.</p>		
--	--	--	--

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die größten Auswirkungen der planungsrechtlich zulässigen Bebauung mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Berliner Straße Nord“ bei den Schutzgütern Boden und Pflanzen zu erwarten sind, da bisher unversiegelte Flächen neu versiegelt werden können und die Beseitigung einer extensiven Wiesenfläche mit der Reduktion von Pflanzenstandorten einhergeht. Bei Umsetzung der planungsrechtlich zulässigen Bebauung ist eine Neuversiegelung durch Gebäude und Erschließung von 15.200 qm möglich.

Durch Neuanlage von rund 25.435 qm Grün- und Gartenflächen, wird die Ein- bzw. Durchgrünung im Plangebiet gesichert sowie neue Pflanzen- und Tierlebensräume etabliert. Der vorhandene Baumbestand kann überwiegend in die Planung integriert werden. Hinsichtlich des Landschafts- (bzw. Orts-) bildes ist zu erwarten, dass durch die Erhöhung der Bebauungsdichte durch Bebauung bisher unbebauter Flächen die bestehende Eigenart des Gemeindegebietes verändert wird.

Eine nach privaten, halböffentlichen und öffentlichen Eingriffen differenzierte Bilanzierung befindet sich in Kapitel 5.2 (Quantitative Eingriffsbilanz) im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 20/16 „Berliner Straße-Nord“.

#### 6.5.5.5 Kompensationsmaßnahmen

##### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

###### Begrenzung der Anzahl der Grundstückszufahrten und deren Breite

Zur Begrenzung der versiegelten Fläche auf den Grundstücken und somit der Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt wird die Anzahl der Grundstückszufahrten pro Grundstück auf eine und deren Breite auf 3 m begrenzt (ausgenommen Mehrfamilienhäuser).

Die Maßnahme trägt dazu bei, die Eingriffe in den Wasserhaushalt zu minimieren. Durch die Neuversiegelung wird eine Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen verringert und die Verdunstung eingeschränkt.

###### Grünverbindung für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden mit Begrenzung der Wegebreite zugunsten der Allgemeinheit

Mit einer Grünverbindung durch das Plangebiet werden die Vorgaben einer öffentlichen Durchwegung von Landschaftsplan und Flächennutzungsplan umgesetzt. Eine öffentliche Verkehrsfläche entfällt zugunsten einer Grünverbindung, die mit flächigen Gehölz-, Bodendeckern und Staudenpflanzungen sowie zahlreichen neuen Bäumen standortgerechter Herkunft eine Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft insbesondere für die Fauna darstellt.

### **Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

#### Erhalt und Entwicklung von wertvollem Baumbestand

Die innerhalb der Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige zum Erhalt festgesetzte Bäume sind auf dem Grundstück der Gemeinbedarfsfläche bzw. im öffentlichen Straßenraum der Berliner Straße und Weisheimerstraße in gleicher Anzahl durch Art der Pflanzliste 1 als Hochstamm, StU. 16 - 18 cm, zu ersetzen. Dabei ist die überwiegend auf einer Straßenseite stockende, lückige Allee zugunsten einer einseitigen, die Straße überschirmenden Baumreihe aus Großbäumen dauerhaft zu entwickeln.

Die Neupflanzungen verringern die Luftstoffimmissionen und dienen dem Ausgleich für die Bodenversiegelung. Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden durch die Verbesserung der Bodenfunktionen am Pflanzstandort der Gehölze ausgeglichen (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung). Durch die Artenwahl ist die Maßnahme für den Artenschutz der heimischen Flora und Fauna durch Schaffung vielfältiger und standortgerechter Lebensräume von Bedeutung. Weiterhin dient diese Festsetzung der Aufwertung des Baugebietes und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Zur Minimierung der versiegelten Fläche innerhalb der Grünverbindung und somit der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt wird die Wegebreite auf 2,50 m begrenzt.

#### Neupflanzung und Entwicklung von Bäumen in den Wohngebieten und den Planstraßen A und B sowie in der Privaten Grünfläche

In den künftigen Wohngebieten sind im Bestand keine Bäume vorhanden. Um den Eingriff in Natur und Landschaft auf den künftigen Grundstücken auszugleichen sollte mindestens ein hochstämmiger Baum gepflanzt und entwickelt werden.

Auch in den Planstraße A und B wird der Straßenquerschnitt so bemessen, dass die Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen möglich ist.

In der Weisheimerstraße sind in der Fläche zum Anpflanzen hochstämmige Straßenbäume anzupflanzen; dabei darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe 12 m nicht unterschreiten.

Die Neupflanzungen verringern die Luftstoffimmissionen und dienen dem Ausgleich für die Bodenversiegelung. Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden durch die Verbesserung der Bodenfunktionen am Pflanzstandort der Gehölze ausgeglichen (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung). Durch die Artenwahl ist die Maßnahme für den Artenschutz der heimischen Flora und Fauna durch Schaffung vielfältiger und standortgerechter Lebensräume von Bedeutung.

#### Begrünung der Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand zwischen den Wohnbauflächen und dem Sportplatz auf der Gemeinbedarfsfläche soll dauerhaft begrünt werden. Je fünf laufende Meter Wand ist ein Gehölz der Qualität 60/100 zu pflanzen. Die 4 m bzw. 5 m hohe Lärmschutzwand bietet Möglichkeiten den Verlust an Lebensraum für die Flora und Fauna anteilig auszugleichen. Mit einer flächigen Bepflanzung der Wand mit selbstklimmenden Pflanzen wird das Plangebiet strukturell angereichert und gewinnt einen wertvollen Trittstein z.B. für die Avifauna. Weiterhin dient diese Festsetzung der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild.

#### Anlage eines linearen Feldgehölzes im Gemeindegebiet

Entsprechend dem Landschaftsplan (Maßnahmen 62, 29 und 43) ist auf dem gemeindeeigenen Flurstück 149 der Flur 1 eine Windschutzpflanzung als mindestens 3-reihiges lineares Feldgehölz aus geeigneten standortgerechten Arten anzulegen. Die Heckenpflanzung verbindet die Biotopflächen „Giebelpfuhle“ mit dem geschützten Landschaftsbestandteil „Kastanienallee“ und dient der Gliederung der Agrarlandschaft

wie auch der Biotopvernetzung. Die Pflanzung erfolgt in hochwertiger Qualität heimischer Standort gerechter Arten einschließlich einer 5-jährigen Pflege und ist mit einem Schutzzaun gegen Wildverbiss zu sichern.

Das Flurstück erstreckt sich nördlich der Münchehofer Straße ca. 500 m bis zur Kastanienallee. Bei einer Breite von 5 m werden 2.500 qm Feldgehölzhecke mit 50 Überhältern (Laubbäume) neu angelegt. Die Maßnahme ist Bestandteil des Ausgleichsflächen- und Maßnahmenkatasters, das die Gemeindevertretung im Jahr 2001 beschlossen hat.

#### **6.5.5.6 Ausgleichsentscheidung**

Mit dem Verlust der vergleichsweise artenreichen Frischwiese sowie der vorhersehbaren Fällung von 4 Alleebäumen an der Weisheimerstraße sind Beeinträchtigungen und der Verlust von Lebensraum für Tiere auf der Fläche zu nennen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Wiese als sogenannte „greening“ Fläche jederzeit wieder in eine intensive landwirtschaftliche Nutzung gehen könnte und die Wertigkeit der Fläche damit auf die eines Intensivackers mit der Gesamtbewertung gering sinken würde. Entsprechend geringer wäre die damit verbundene Eingriffserheblichkeit.

Ziel des landschaftsplanerischen Konzeptes ist es eine möglichst hohe Qualität und Strukturvielfalt in der Bepflanzung für die privaten Grünflächen zu erreichen.

Mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahme im Gemeindegebiet kommt eine weitere der Entwicklung von Natur und Landschaft dienende Maßnahme hinzu, deren Qualität durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert wird. Hierfür werden rund 2.500 qm Ackerfläche aus der Nutzung genommen und zu einer hochwertigen Feldgehölzhecke mit dichtem Strauchbewuchs und Überhältern entwickelt. Damit ergibt sich eine qualitativ hochwertige Kompensationswirkung, die allen abiotischen und biotischen Schutzgütern, insbesondere jedoch dem Klima, der Fauna sowie der Biotopverbindung und dem Landschaftsbild zugutekommt.

#### **6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Den Ausgangspunkt für das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept bildet die Machbarkeitsstudie „Haus des Sports“ aus dem Jahre 2015. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde festgestellt, dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Mehrbedarf an Räumlichkeiten, aber auch an weiteren Sportflächen, für die am Standort „Babickstraße“ ansässigen Sportvereine, besteht.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie „Haus des Sports“ sowie unter der Maßgabe, für die verbleibenden Flächen Wohnbauland zu entwickeln, drei städtebauliche Varianten erstellt und geprüft (vgl. Kapitel 4.1 Städtebauliche Konzeption).

#### **6.7 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, der ein städtebauliches Konzept zugrunde liegt. Die zulässigen Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennen. Die Belange des Grundwasserschutzes wurden berücksichtigt.

#### **6.8 Zusätzliche Angaben**

##### **6.8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsermittlung im Land Brandenburg (HVE)“. Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestands.

##### Schalltechnische Untersuchung

vgl. Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan 20/16 „Berliner Straße-Nord“

Faunistischer Fachbeitrag

Für das Plangebiet wurde 2017 eine avifaunistische Untersuchung mit den vorgegebenen Begehungen erstellt.

Biotoptypenkartierung

Die vorhandenen Biotope wurden auf Grundlage der Kartieranleitung für Biotopkartierungen in Brandenburg im Rahmen einer Geländebegehung 2017 erfasst.

**6.8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand des Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob beispielsweise Regelungen zum Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend umgesetzt worden sind. Dies obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfungen. Für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten Sonderregelungen.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten (wenige technischen Lücken, wenige fehlenden Kenntnisse) bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrundeliegenden Prognosen des zukünftigen Umweltzustandes zu erwarten. Es erfolgen zudem regelmäßig auf Gemeindeebene Maßnahmen zur Umweltüberwachung. Sollten sich hier wider Erwarten im Hinblick auf die Verkehrsprognose und daraus resultierend auf die Lärmbelastung und/oder die Belastung mit Luftschadstoffen andere Entwicklungen ergeben, muss ohnehin mit Maßnahmen reagiert werden, die über das Plangebiet hinausgehen (Lärmaktionsplan/Luftreinhalteplan). Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Da weder vertragliche Verpflichtungen getroffen wurden noch Maßnahmen auf anderen von der Gemeinde bereitgestellten Flächen vorgesehen sind, entfällt auch eine Notwendigkeit zu deren Überwachung.

Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen in den Baugebieten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt. Im Rahmen der Bauantragstellung sind, sofern Bäume nicht erhalten werden können, Fällanträge zu stellen, deren Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren überwacht wird. Entsprechendes gilt, wenn separat Fällanträge gestellt werden.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

## 6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

### Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan 20/16 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Sportanlage „Babickstraße“ sowie für ein Wohngebiet geschaffen. Grundlage ist das aus Variantenbeurteilung entwickelte städtebauliche Konzept.

### Bestand

Es handelt sich im Wesentlichen um eine landwirtschaftliche Fläche, die als sogenannte „greening“ Fläche extensiv bewirtschaftet wird. In den Randbereichen gibt es älteren, erhaltenen Baumbestand. Die Bäume an der Weisheimerstraße sind als Allee geschützt. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Zu berücksichtigen ist die Lage in der Trinkwasserschutzgebietszone IIIB.

### Umweltprüfung

Aufgrund der des Freizeitlärms durch den Sportbetrieb wurde ein Lärmgutachten erstellt. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung die erforderlichen Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Den Belangen des Grundwasserschutzes wurden in der Planung des Bebauungsplans Rechnung getragen.

### Naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wurde bei der aktuellen planungsrechtlichen Beurteilung berücksichtigt. Der kompensationsrelevante Eingriff wird, durch die auf im Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen, nicht ausgeglichen.

Infolgedessen wurde im Gemeindegebiet eine Ersatzmaßnahme festgelegt, die zwei für Natur und Landschaft wertvolle Biotope künftig miteinander verbinden wird.

## 6.10 Quellenangaben

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) - in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) i. d. F. vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 27.9.2017
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) i. d. F. vom 06.06.1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25.01.2016
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGB1. I S. 1408)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. d. F. vom 02.03.2012 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2017
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGB1. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGB1. I S. 1328)

- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 22.06.1999, zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 08.05.2018
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) von April 2009
- Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan 20/16 „Berliner Straße Nord“ in Schöneiche bei Berlin, vom 21.08.2019, Verfasser: Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft
- Ergebnisbericht von Artenschutzbegutachtungen im Bebauungsplangebiet Berliner Straße Nord in Schöneiche bei Berlin vom 12.06.2017, Verfasser: Naturschutzaktiv Schöneiche e.V.
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 20/16 „Berliner Straße Nord“ vom 03.01.2020, Verfasser: Martina Faller Landschaftsplanerin mit mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Ausgeübte Nutzungen**

Durch den Bebauungsplan wird die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in Gemeinbedarfs-, Wohngebiets-, Verkehrs-, und Grünflächen vorbereitet. Die Landwirtschaftsfläche ist derzeit an einen örtlichen Agrarbetrieb verpachtet und wird seit 2006 als sogenannte „ökologische Vorrangfläche“ bewirtschaftet. Bei Umsetzung der Planung und der damit verbundenen Kündigung des Pachtvertrages, muss der Agrarbetrieb eine andere Fläche als „ökologische Vorrangfläche“ pachten bzw. eine bestehende, intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche umwidmen, da die Landwirte in Brandenburg verpflichtet sind, 5% ihrer Ackerflächen als „ökologische Ausgleichsflächen“ auszuweisen.

Die Planung hat Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen außerhalb der Plangebietes. Bestehende Lärmemissionen durch den Betrieb der Sportstätte „Babickstraße“ werden durch die Erweiterung der Sportstätte zunehmen. Der Bebauungsplan trifft auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung Vorkehrungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

### **7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Sport im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dem nachgewiesenen Mehrbedarf an Sportflächen sowie eines Sportfunktionsgebäudes im Gemeindegebiet Rechnung getragen und die Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen für Sport verbessert.

Der Umfang der durch die Planung möglichen, neuen Wohneinheiten hat keinen Einfluss auf Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Schöneiche bei Berlin, wie beispielsweise Kindertagesstätten und Schulen.

### **7.3 fließender und ruhender Verkehr**

Die neuen Gemeinbedarfseinrichtungen werden von der Berliner Straße aus erschlossen, für die Erschließung der Wohngebiete werden neue Wohnstraßen von der Weisheimerstraße aus vorgesehen. Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes der Gemeinde Schöneiche bei Berlin.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken bzw. innerhalb der Gemeinbedarfsfläche herzustellen. Zusätzlich besteht bei Bedarf die Möglichkeit, innerhalb der Verkehrsflächen der Planstraßen A und B wenige öffentliche Stellplätze den Wohngebieten als Besucherparkplätze zuzuordnen. Für darüber hinaus gehende, temporäre Stellplatzbedarfe z. B. bei Sportveranstaltungen, können organisatorische Maßnahmen (z. B. Verbotsschilder, Ausweisung eines zentralen Sammelparkplatzes auf dem Multifunktionsplatz südlich der Berliner Straße) den ruhenden Verkehr regeln und ein „Zuparken“ von Wohnstraßen in der Umgebung verhindern.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch anliegende Medien in der Berliner und Weisheimerstraße sichergestellt. Die Planung hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin.

### **7.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Im Rahmen eines Grünordnungsplanes sowie der Umweltprüfung wurden die Belange der Natur, Landschaft und Umwelt bewertet. Unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen stehen der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt entgegen.

**7.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Durch die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen an der Berliner und der Weisheimerstraße sowie der Verkehrsflächen der Planstraßen A und B und der Gemeinbedarfsflächen wird der Grunderwerb durch die Gemeinde Schöneiche bei Berlin vorbereitet.

Formale Verfahren der Bodenordnung entsprechend Teil 4 des Baugesetzbuches kommen nicht zur Anwendung.

**7.7 Kosten und Finanzierung**

Der Gemeinde Schöneiche bei Berlin entstehen aus dem Bebauungsplan folgende unmittelbare und für die Entwicklung des Plangebietes entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende mittelbare Kosten (alle Angaben gerundet, inkl. 19% MwSt):

Grunderwerb Gemeinbedarfsfläche	254.000,- €	
Grunderwerb WA 1.1	138.000,- €	
Grunderwerb Anteil Grünfläche	12.000,- €	
Grunderwerbsteuer	28.000,- €	
Vermessungskosten	1.100,- €	
Notarkosten	2.500,- €	
<b>Summe Grunderwerb</b>		<b>435.600,- €</b>
Planung und Errichtung Haus des Sports	2.100.000,- €	
Planung und Errichtung Sportfelder	550.000,- €	
Planung und Errichtung Lärmschutzwand	120.000,- €	
<b>Summe Hochbauinvestitionen</b>		<b>2.770.000,- €</b>
Interne Ausgleichsmaßnahmen Bäume	19.000,- €	
Interne Ausgleichsmaßnahmen Lärmschutzwand	2.000,- €	
Externe Ausgleichsmaßnahmen (Anteil öffentliche Flächen)	18.000,- €	
<b>Summe Ausgleichsmaßnahmen</b>		<b>39.000,- €</b>
Planungskosten Bebauungsplan einschl. Gutachten	54.000,- €	
<b>Summe Planungskosten</b>		<b>54.000,- €</b>

Die Mittel zur Finanzierung der aufgeführten Planungs- und Gutachterkosten stehen im aktuellen Haushalt der Gemeinde bereit. Die Bereitstellung der Mittel für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in den Folgejahren. Zur Finanzierung der Hochbauten und der Sportanlagen ist der Einsatz von Fördermitteln vorgesehen.

**7.8 Städtebauliche Flächenbilanz**

Die folgende Flächenbilanz dient der Übersicht der Flächengrößen, es handelt sich um gerundete Angaben.

<b>Plangebiet, gesamt</b>	<b>43.282 qm</b>
Verkehrsfläche Berliner Straße	1.485 qm
Verkehrsfläche Weisheimerstraße	1.143 qm
Verkehrsfläche Planstraße A	1.947 qm
Verkehrsfläche Planstraße B	2.025 qm
<b>Summe Verkehrsflächen</b>	<b>6.600 qm</b>
Allgemeines Wohngebiet WA 1.1	5.277 qm
Allgemeines Wohngebiet WA 1.2	4.392 qm
Allgemeines Wohngebiet WA 2	8.900 qm
Allgemeines Wohngebiet WA 3	5.408 qm
<b>Summe Wohngebietsflächen</b>	<b>23.977 qm</b>
Gemeinbedarfsflächen	9.673 qm
<b>Summe Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>9.673 qm</b>
Private Grünfläche „Grünverbindung“	3.032 qm
<b>Summe Private Grünflächen</b>	<b>3.032 qm</b>

## 8. VERFAHREN

### 8.1 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 20/16	13.07.2016
Scopingtermin	02.03.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	23.10.2017 – 24.11.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	23.10.2017 – 24.11.2017
Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung	14.02.2019
Auslegungsbeschluss des 1. Entwurfs	08.05.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	22.05.2019 – 24.06.2019
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	22.05.2019 – 24.06.2019
Abwägungsbeschluss 1. Entwurf und erneuter Auslegungsbeschluss	30.09.2019
erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB	11.11.2019 – 13.12.2019
Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB	05.11.2019 – 13.12.2019
Abwägungsbeschluss 2. Entwurf	09.09.2020
Satzungsbeschluss	

### 8.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurden mit Anschreiben vom 12.04.2017 sowie vom 20.05.2019 jeweils über die Planungsabsicht der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes informiert. Gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angefragt. Mit Schreiben vom 15.05.2017 sowie vom 19.06.2019 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung jeweils mit, dass die dargelegten Planungsabsichten zum Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

Mit Wirkung vom 01.07.2019 ist der neue Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten. Eine erneute Beteiligung der Raumordnung erfolgt im Zuge der erneuten Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

### 8.3 Scopingtermin

Am 02.03.2017 wurde bei einem Scopingtermin der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad zur Ermittlung der wesentlichen Umwelt- und sonstigen Belange erörtert. Bei diesem Termin waren Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde, des Landwirtschaftsamtes sowie des Bauamtes der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zugegen. Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 nahm mit Schreiben vom 09.03.2017 schriftlich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte wiedergegeben:

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche wird grundsätzlich kritisch gesehen, da die Flächen für die Landwirtschaft immer weiter abnehmen
- im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind die Brutvögel zu kartieren, drei Begehungen sind ausreichend
- Baumbestand am westlichen Gebietsrand soll in der Planung Berücksichtigung finden
- Erhalt weiterer Einzelbäume ist zu prüfen
- Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B

#### **8.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Gemeindevertretung hat am 27.09.2017 den Vorentwurf mit den Varianten 1 bis 3 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt und den Erläuterungstext zum Vorentwurf gebilligt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 23.10.2017 bis zum 24.11.2017 in der Gemeindeverwaltung Schöneiche bei Berlin, Dorfaue 1, im Rathaus aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 17 Stellungnahmen schriftlich abgegeben.

Die Stellungnahmen wurden in einem separaten Abwägungsprotokoll behandelt. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen in Kurzform dargestellt.

Es wurden hinsichtlich dem Betrieb der bestehenden Sportanlage Beschwerden und grundsätzliche Bedenken gegen den bestehenden Sportplatz am Standort Babickstraße im Allgemeinen sowie hinsichtlich der geplanten Sportstättenenerweiterung im Besonderen geäußert, die wie folgt begründet wurden:

- Zunahme der Lärmbelastung durch die Erweiterung der Sportstätte
- damit verbunden Schwächung des Erholungs- und Freizeitwertes für die Bewohner und Gefährdung der Gesundheit
- erhöhter An- und Abfahrtsverkehr aufgrund der Erweiterung der Sportstätte, Erhöhung der Lärmbelastung und der Abgase
- Zunahme des ruhenden Verkehrs in den Anliegerstraßen, insbesondere bei Spielen, da nicht genügend Stellplätze für den vorhandenen Bedarf zur Verfügung stünden
- die Erweiterung der Sportanlage habe wertmindernde Auswirkungen auf die Grundstücke der Bewohner

Zur Entwicklung der Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgten nachfolgende Bedenken, Hinweis und Anregungen:

- Größe der Baugrundstücke von bis zu 1.125 qm sei deutlich zu groß, da sie nur von Wohlhabenden erworben werden könnten
- es sollen Grundstücke zu erschwinglichen Preisen angeboten werden
- Doppel- und Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Größen in Kombination mit Geschosswohnungsbauten an der Berliner Straße würden verschiedene Wohnbedürfnisse erfüllen

Darüber hinaus wurden folgende Hinweise und Bedenken zum Thema Umwelt und Naturschutz geäußert:

- auf der freien Fläche befinde sich eine Igelbehausung, die geschützt werden müsse
- im Sommer 2017 seien im Gebiet keine Bienen und Schmetterlinge vorhanden gewesen
- es sei nicht vertretbar, dass freie Flächen durch neue Planungen zunehmend versiegelt werden

#### **8.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 19.10.2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 23.10.2017 bis 24.11.2017.

Beteiligt wurde der Landkreis Oder-Spree, Amt für Kreisentwicklung und das Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz T22. Beide angeschriebenen Stellen haben eine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahmen wurden in einem separaten Abwägungsprotokoll behandelt. Nachfolgend werden Bedenken, Hinweise und Anregungen, die im Hinblick auf das weitere Verfahren maßgeblich sind, in Kurzform dargestellt:

- Forderungen zum Umfang der schalltechnischen Untersuchung
- Hinweise zur Beschränkung von Versiegelungen und zur Ableitung des Niederschlagswassers
- Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes in der Planung
- Hinweis auf Alleenschutz gem. § 17 BbgNatSchAG für die Birkenreihe an der Weisheimerstraße
- es ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen, die nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Nester und Höhlen zu untersuchen
- im Rahmen der Umweltprüfung ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu erstellen
- die Grünzüge im Plangebiet sind ausreichend zu dimensionieren
- der Standort befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B, Richtlinien und Bestimmungen sind zu beachten
- es werden Bedenken hinsichtlich der Erweiterung der Sportstätte in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnbauflächen geäußert
- es erfolgt ein Hinweis, dass im Plangebiet mit unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist
- die innergemeindliche Nachverdichtung wird begrüßt
- eine dreigeschossige Bebauung an der Berliner Straße wird aus städtebaulichen Gründen kritisch eingeschätzt
- die Grundstücksgrößen in Varianten 3 werden im Hinblick auf den durchgrünten Charakter Schöneiches bei Berlin als zu klein eingeschätzt
- es bestehen Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht zum Entzug landwirtschaftlicher Flächen durch Bebauung

### **8.6 Abwägung der frühzeitigen Beteiligung**

Ein erster Abwägungsvorschlag mit Stand vom Mai 2018 fand in den Beratungen in den Ausschusssitzungen im Juni 2018 und in der Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin vom 27.06.2018 keine Mehrheit. Der auf Grundlage der favorisierten Variante D der Machbarkeitsstudie „Haus des Sports“ entwickelte Vorentwurf in den Varianten 1-3 mit Sportfunktionsgebäude (Haus des Sports), Großsportfeld und Sporthalle war infolge dessen hinfällig. Nach weiteren Beratungen zu 5 Planungsalternativen im August und September 2018 in den Ausschüssen sprachen sich die Ausschussmitglieder überwiegend für eine Planungsvariante mit Haus des Sports, zwei Kleinfeldern sowie kommunalem und sozialem Wohnungsbau aus. Diese Planungsinhalte sind in einem neuen städtebaulichen Entwurf vom 06.11.2018 dargestellt und der Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung dementsprechend überarbeitet worden.

Der überarbeitete Abwägungsvorschlag, mit Stand vom 20.12.2018 wurde zusammen mit dem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf am 14.02.2019 in der Gemeindevertreterversammlung beraten. Beide Unterlagen wurden durch die Gemeindevertreter mehrheitlich als Grundlage für den weiteren Fortgang der Bauleitplanung beschlossen.

### **8.7 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Gemeindevertretung hat am 08.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes 20/16 „Berliner Straße Nord“ einschließlich der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Fassung von 25.03.2019 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung des

Bebauungsplanentwurfes fand im Zeitraum vom 22.05.2019 bis einschließlich 24.06.2019 statt. In diesem Zeitraum lagen die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung Schöneiche bei Berlin, Dorfau 1, im Rathaus aus. Es wurde darauf hingewiesen, dass zu den Auslegungsunterlagen Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, wurden zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zur Einsicht bereitgestellt.

Die Amtliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgte am 14.05.2019 im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin. Zu dem Entwurf wurden von Seiten der Öffentlichkeit fünf Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen wurden in einem separaten Abwägungsprotokoll behandelt.

Im Wesentlichen wurden folgende Belange vorgetragen:

- Reduzierung des Überbauungs- und Versiegelungsgrades (GRZ) für Haupt- und Nebenanlagen
- Art der Versiegelung von Zufahrten und Stellflächen für Fahrzeuge
- Gestaltung der Vorgartenzonen
- Gestaltung und Ausbildung von Zaunanlagen
- Initiierung eines autoarmen Quartiers
- Anregung zur Gestaltung und Vergrößerung der privaten Grünfläche
- Anpassung der festgesetzten Grundstücksgrößen
- Stärkung des Grünverbundes zwischen privater Grünfläche und Straßengrün
- Erhalt bzw. Ersatz von Baumpflanzungen auf Baugrundstücken
- Entwicklung von Alleen bzw. Baumreihen
- Fassadenbegrünung als Klima-Austausch-Zone
- Baumpflanzungen in der Gemeinbedarfsfläche, Begrünung der Schallschutzwand
- Vorschläge zur Minderung des Eingriffs (Themen: Baumbestand und -neupflanzungen, Zufahrten, Versickerung, Nebenanlagen)

Aufgrund der Einwände und Bedenken sind die öffentlichen und privaten Belange entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander abgewogen worden. Teilweise waren die Anregungen und Hinweise bereits im Plan berücksichtigt. Einem Teil der geäußerten Einwände wurde gefolgt, der Bebauungsplan wurde insbesondere in folgender Hinsicht geändert:

- Zur Erhöhung der Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere und Amphibien wurde eine Festsetzung getroffen, die Einfriedungen mit Sockel untersagt und mindestens 10 cm Bodenfreiheit gewährt.
- Das Pflanzgebot eines großkronigen Baumes auf den Baugrundstücken wurde dahingehend ergänzt, dass dieser zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.
- Im Grünordnungsplan und der Begründung zum Bebauungsplan wurde deutlicher herausgearbeitet, dass es sich bei den festgesetzten Baumneupflanzungen um eine Ausgleichsmaßnahme handelt.

#### **8.8 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Parallel zur öffentlichen Auslage erfolgte mit Schreiben vom 20.05.2019 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 22.05.2019 bis 24.06.2019.

Insgesamt wurden 19 Behörden angeschrieben und um Bitte zur Stellungnahme zum Entwurf vom 25.03.2019 gebeten. Neun Träger öffentlicher Belange haben ihre Belange zum Bebauungsplan vorgetragen. Die Stellungnahmen wurden in einem separaten Abwägungsprotokoll behandelt.

Folgende wesentliche, abwägungsrelevante Aspekte wurden behandelt:

Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abteilung Technischer Umweltschutz T 2

Das Landesamt gab verschiedene Hinweise zur Schalltechnischen Untersuchung, die zum einen dem besseren Verständnis beitragen sollten und zum anderen konkrete Korrekturen betrafen. Aufgrund den Hinweisen konnte die textliche Festsetzung 6.3 zu den besonderen baulichen Vorkehrungen nachgeschützter Räume im 2. und 3. Vollgeschoss entfallen.

Das Schalltechnische Gutachten wurde entsprechend der vorgebrachten Maßgaben überarbeitet, die Fachbehörde wird erneut beteiligt.

Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2

Das Landesamt gab grundlegende Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen, die in die Begründung mit aufgenommen wurden.

Landkreis Oder-Spree

Die Sachgebiete untere Naturschutzbehörde, untere Wasserbehörde, das Kommunale Wirtschaftsunternehmen Entsorgung, das Amt für Straßenverkehr und Ordnung, das Bauordnungsamt sowie die Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz des Landkreises Oder-Spree gaben einerseits Hinweise und Anregungen, die zur Verständlichkeit des Bebauungsplanes beitragen sollen, andererseits wurden Belange vorgebracht, die im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen waren.

Dies betraf vorwiegend folgende Punkte:

- Erhöhung der Nachvollziehbarkeit bei der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen im Grünordnungsplan
- Hinweis auf das Baumkataster im Grünordnungsplan
- Abschließen von Städtebaulichen Verträgen
- Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser und das ggf. notwendige Einholen einer wasserrechtlichen Erlaubnis
- Anforderungen durch die öffentliche Abfallentsorgung (z.B. Verkehrsflächen)
- Ausweisung der Fläche für ruhenden Verkehr in der Gemeinbedarfsfläche
- Löschwasserversorgung und Anforderungen an Verkehrsflächen für die Feuerwehr

Diese Belange und Hinweise wurden zum großen Teil redaktionell in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

Zusätzlich wurden durch die Fachämter des Landkreises zwei Änderungen von Festsetzungen angeregt. Für die straßenbegleitenden Bäume entlang der Weisheimerstraße soll die Baumart festgelegt werden, um das Nachpflanzgebot für die geschützte Allee zu präzisieren. Die Festsetzungen hierzu wurden entsprechend geändert, es wurde als Baumart die Eiche festgesetzt.

Weiterhin wurde der Anregung gefolgt, die Abweichung der festgesetzten Firstrichtung für Doppelhäuser, die von der Weisheimerstraße erschlossen werden, in die textliche Festsetzung mit aufzunehmen, anstatt die zulässige Ausnahme lediglich in der Begründung zu beschreiben.

**8.9 Änderung des Bebauungsplanentwurfes**

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 25.03.2019 wurde aufgrund der, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Belange (vgl. 8.7 und 8.8) geändert.

Folgende, wesentlichen Änderungen sind vorgenommen worden:

- neue textliche Festsetzung zur Erhöhung der Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere und Amphibien, durch das Verbot von Sockeln und einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden
- das Pflanzgebot eines großkronigen Baumes auf den Baugrundstücken wurde um den Fakt ergänzt, dass dieser zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist
- Entfall der Textlichen Festsetzung 6.3 (besondere bauliche Vorkehrungen nachgeschützter Räume im 2. und 3. Vollgeschoss) und Überarbeitung der Schalltechnische Untersuchung
- Präzisierung des Nachpflanzgebotes für die geschützte Allee entlang der Weisheimerstraße durch Festsetzung der Baumart „Eiche“
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Festlegung der Firstrichtung um die beschriebene Ausnahme für Doppelhäuser, die von der Weisheimerstraße erschlossen werden

Aufgrund der Änderungen ist der Bebauungsplan im verkürzten Verfahren erneut offenzulegen sowie eine weitere Trägerbeteiligung durchzuführen.

#### **8.10 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin hat in ihrer Sitzung am 30.09.2019 das Ergebnis der Behandlung der in den Verfahren nach § 3 Abs. 2 § 4 Abs. 2 BauGB von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in Stellungnahmen schriftlich vorgebrachten Anregungen und Hinweise (Abwägungsprotokoll vom 23.08.2019) gebilligt. Gleichzeitig wurde der Entwurf des Bebauungsplanes 20/16 „Berliner Straße-Nord“ einschließlich der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 28.08.2019 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB wurde festgelegt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand im Zeitraum vom 11.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 statt.

In diesem Zeitraum lagen die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung Schöneiche bei Berlin, Dorfau 1, im Rathaus aus. Es wurde darauf hingewiesen, dass zu den Auslegungsunterlagen Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, wurden zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zur Einsicht bereitgestellt.

Die Amtliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgte am 30.10.2019 im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin. Zum 2. Entwurf wurde von Seiten der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme wurden in einem separaten Abwägungsprotokoll behandelt.

Im Wesentlichen wurden folgende Belange vorgetragen:

- keine Berücksichtigung der Vorgaben des FNP
- Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes
- Verringerung der Versiegelung
- Wegerecht in der öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung einer Lärmschutzwand
- Ausrichtung, Knickpunkt der Planstraßen
- Anzahl der Stellplätze für das Haus des Sports
- Verhinderung einer Grenzbebauung
- Nutzung veralteter Fachquellen im Grünordnungsplan
- Standort externer Ausgleichsflächen
- Empfehlungen für die Pflanzlisten
- Empfehlungen für Selbstklimmer

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Belange bezogen sich nicht auf die Änderungen bzw. Ergänzungen des 2. Bebauungsplanentwurfes vom 28.08.2019 und waren entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht Gegenstand der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und somit nicht abwägungsrelevant.

#### **8.11 Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Parallel zur öffentlichen Auslage (vgl. 8.10) erfolgte mit Schreiben vom 05.11.2019 die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 05.11.2019 bis 13.12.2019. Entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB wurde festgelegt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden konnten. Auf Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Dadurch wurden folgende Träger erneut beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert:

- Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt –AG Bauleitplanung
- Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt –SG Technische Bauaufsicht
- Landkreis Oder-Spree, Umweltamt –SG Untere Naturschutzbehörde
- Landkreis Oder-Spree, Umweltamt –SG Untere Wasserbehörde
- Landesamt für Umwelt Brandenburg – Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2
- Landesamt für Umwelt Brandenburg – Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Alle erneut angeschriebenen Behörden haben ihre Belange zum Bebauungsplan vorgetragen. Jedoch bezogen sich sämtliche Stellungnahmen nicht auf die Änderungen bzw. Ergänzungen des 2. Bebauungsplanentwurfes vom 28.08.2019 und waren entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht Gegenstand der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie damit nicht abwägungsrelevant. Nachfolgende, wesentliche Belange wurden unabhängig von diesem Sachverhalt im Rahmen eines separaten Abwägungsprotokolls behandelt:

##### Landkreis Oder-Spree, Umweltamt – SG Untere Naturschutzbehörde

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist, wie durch die Untere Naturschutzbehörde festgestellt, unter Pkt. 5.2 des Grünordnungsplanes teilweise zu überarbeiten. Der Argumentation, dass die Flächen für Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen in den Grünverbindungen Nord und Süd nicht doppelt angerechnet werden dürfen, wird gefolgt.

Bei der Überprüfung der Berechnung wurde darüber hinaus festgestellt, dass bei der Berechnung der Anzahl der Baumpflanzungen in der Grünverbindung ein fehlerhafter Flächenbezug gewählt wurde. Hierbei muss gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.10 als Bezugsfläche die gesamte Maßnahmenfläche angesetzt werden und nicht, wie in der Berechnung bisher, die Fläche für die Wegeverbindung abgezogen werden.

Die gesamte Berechnung ist nunmehr überarbeitet worden. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass das Gesamtdefizit lediglich um 60 m<sup>2</sup> erhöht wird. Auch die prozentuale Zuordnung des Gesamtdefizits auf die einzelnen Verursacher bleibt unverändert.

Die beschriebene Korrektur des Grünordnungsplans wird entsprechend vorgenommen. Änderungen für den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

##### Landkreis Oder-Spree, Umweltamt – SG Untere Wasserbehörde

Die Untere Wasserbehörde weist auf die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen und den daraus resultierenden Einschränkungen hin. Die Hinweise waren in den Bebauungsplanunterlagen bereits berücksichtigt.

Landesamt für Umwelt Brandenburg – Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2

Das Landesamt verwies auf seine erste Stellungnahme und damit auf die grundlegenden Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen, die in diesem Zuge schon die Begründung mit aufgenommen wurden.

Im Zuge des Beteiligungsprozesses zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans „Berliner Straße-Nord/Weisheimerstraße“ wurde von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree, mit Schreiben vom 30.03.2020, darauf hingewiesen, dass sich ein bekanntes Bodendenkmal teilweise im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet. Eine dahingehende Stellungnahme im Zuge der drei Beteiligungsverfahren für den gegenständlichen Bebauungsplan wurde von der Fachbehörde jedoch nicht abgegeben.

Aufgrund des erlangten Kenntnisanstandes zum Vorhandensein eines Bodendenkmals im Plangebiet wurde in das Satzungsexemplar des Bebauungsplanes eine diesbezügliche Nachrichtliche Übernahme aufgenommen und die Begründung und den Umweltbericht um diesen Belang ergänzt.

## **9. VERZEICHNIS DER ANLAGEN**

### Anlage 1:

Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan 20/16 „Berliner Straße-Nord“ in Schöneiche bei Berlin“ vom 21.08.2019, Verfasser: HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin

### Anlage 2:

Entwurf des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan 20/16 „Berliner Straße-Nord“ der Gemeinde Schöneiche bei Berlin vom 03.01.2020, Verfasser: Landschaftsplanerin Martina Faller mit mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR, Berlin/Cottbus

### Anlage 3:

Ergebnisbericht der Durchführung von Artenschutzbegutachtungen im Bebauungsplangebiet „Berliner Straße-Nord“ in Schöneiche bei Berlin vom 12.06.2017, Verfasser: Naturschutzaktiv Schöneiche e. V.